



3 600
anmeldelser
i Oslo årlig

**Bergen
tenker nytt**

Kunst eller hæververk?

**Studenter
dårlig
forsikret**



**Norske lamper
i medvind**



Trygg med hund



Vi ønsker alle medlemmer av Huseiernes Landsforbund og lesere av bladet en riktig god jul!

Adventstiden kan være en koselig tid. Lukten av nybakte pepperkaker sprer seg i huset. Overalt skinner det fra levende lys. Og snart skal juletreet pyntes. Dessverre er det slik at dette også øker brannfaren. Vi unner virkelig alle å tenne lys og kose seg med fersk julebakst. Bare vær litt ekstra forsiktig.

Ring oss på telefon 02400
for flere gode tips.



Rolig, vi hjelper deg.

nyheter

- 8 Betong rett hjem
10 Forbedrer BSU
12 Norges første aktivhus

aktuelt og nyttig

- 23 Privatsalg: Ikke for hvem som helst
26 Bønder i blokk
31 Lampefeber
36 Redder inventaret

fokus på bomiljø

- 44 Kunst eller hærverk?

juss

- 54 Tomannsbustad kan bli eit mareritt
57 Medlem mot medlem
58 Å skille ut en tomt
60 Bli din egen advokat

tema: sikkerhet

- 66 Trygg med hund
72 Studenter er dårlig forsikret
74 Sikrere dører
76 – Alarmerende svakt sikret

medlemsnytt

- 81 Attraktiv huseierdag
82 "Boligeiernes landsforbund"
84 Jubilant med suksess

faste spalter

- 5 Leder:
Et dilemma
6 Peter Batta har ordet
19 Sett & hørt
40 Hus & Bolig spør:
Arne og Carlos
78 Nytt på markedet
89 Kryssord

26

*BONDE I BYN: Mange dyrker sine egne grønnsaker i en parsellhage.
Foto: Solfrid Sande.*



FORNØYELIG: Turister og innfødte kan glede seg over den anonyme gatekunstneren Dolks dekorasjoner i Stavanger. Men hvor går grensen mellom kunst og hærverk? Foto: Nina Granlund Sæther.

**15**

*ANSVARLIG: Norske kommuner må vedlikeholde ledningsnettet, har Høyesterett slått fast.
Foto: Nina Granlund Sæther.*

**66**

*TRYGT: En stor hund kan gjøre tilværelsen sikrere, hvis man er av den engstelige typen.
Foto: Solfrid Sande.*

**36**

HÅP: Skadesaneringsfirmaer kan redde mangt og meget, selv om det ser stygt ut etter en brann. Foto: Privat.

Borte bra, hjemme best

Dette er et slitt, gammelt uttrykk, men ikke mindre riktig av den grunn. Vi i NOR-WAY Bussekspress vet at passasjerene våre er glade i å reise ut i verden fra tid til annen. Vi vet også at det er ingen ting som å komme hjem igjen.

Punktlighet og plassgaranti

Punktligheten vår er vi stolte av. Det skal være en selvfølge at vi følger rutetidene og får deg hjem igjen presis etter tidsskjemaet ditt. En god tanke, ikke sant? En annen god tanke vi har, er at du får garantert plass om bord uten reservasjon eller ekstra kostnader. En god tanke rekker lenger!

Vi håper at du nyter å være underveis sammen med oss og lar selve reisen være en del av opplevelsen. Og så kan du stole på at vi tar deg trygt hjem igjen når hjemlengselen blir for stor.

Besøk gjerne www.nor-way.no
for å la deg inspirere til nye reiseopplevelser!



– vi skal samme veien

Et dilemma

San Francisco gjorde guiden et poeng ut av at vi passerte en bygning det var tagget på. Hun fortalte at byen praktiserer absolutt nulltoleranse, og at det så å si ikke finnes tilgrisede bygninger. Tagger noen på en bygning, må huseieren fjerne "kunsten" umiddelbart. Skjer ikke det, vil kommunen fjerne pøbelstrekene – for huseiers regning. Fakturaen man risikerer å få i posten er så høy at de fleste velger å følge pålegget.

Andre steder i verden, blant annet i London, blir verk av gatekunstneren Banksy beskyttet med pleksiglass. Bildene ansees som så verdifulle at de må bevares.

I Oslo velger man nulltoleranse, mens Bergen og Stavanger har valgt en mer åpen og tolerant linje. Det handler ikke om stygt eller pent, men om hvor det blir tagget, heter det i en utredning fra bystyret i Bergen. Også denne typen ungdomskultur bør anerkjennes, er deres holdning.

Selv kan jeg irritere meg voldsomt over tilgrisede og ødelagte husfasader. Nedtaggede områder – enten man møter dem ute i den store verden eller i vårt eget nærområde – etterlater ofte et inntrykk av håpløshet og forfall. Samtidig kan jeg glede meg over en humoristisk kommentar på en vegg, en gøyalt rebus, hastig sprayet stensilkunst eller et virkelig fascinerende kunstverk av for eksempel norske Dolk og Pøbel, britiske Banksy eller tyske Thomas Baumgärtel – også kjent som banansprayeren.

Det uventede og overraskende er med på å gjøre gatekunsten så spennende – at man på en grå og ganske alminnelig husvegg, mellom søppelkasser, trafikkskilt og reklameplakater plutselig kan møte et bilde som får en til å trekke på smilebåndet, nikke anerkjennende eller som aktiviserer de små grå. Problemet er at det er så langt mellom kunstverkene. Bybildet preges først og fremst av tilgrising og uønsket tagging. Og det er forstemmende når vakre steinfasader eller nymalte trevegger må rehabiliteres for store summer.

Hvordan man skal få bukt med hærverket er vanskelig å si. Straff er til dels preventivt. Selv er jeg usikker på om nulltoleranse er det eneste rette. San Francisco-modellen har jeg liten tro på. Den er for diktatorisk. Det må være opp til den enkelte huseier om han eller hun vil fjerne eller bevare strekene. I mitt eget nabolag litt utenfor hovedstaden har vi en undergang som er døpt "Hall of fame". Her er det lov å tagge. I de to tiårene jeg har bodd her har jeg sett relativt mye stygt, men også mange spennende "piecer". Fantestreker i umiddelbar nærhet er det imidlertid lite av – heldigvis. Hvorfor vet jeg ikke. Jeg ser jo at lovlige vegger genererer ulovlig tagging mange andre steder. Det er et dilemma. 📍

Nina Granlund Sæther
ngs@huseierne.no

Foto: Berit Roald, Scanpix



hus&bolig

6 • 2011

Magasin for Huseiernes Landsforbund

Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo

Telefon: 22 47 75 00

Telefaks: 22 41 19 90

Jusstelefon: 22 47 75 07

Hjemmeside: www.hus-bolig.no

e-post: husogbolig@huseierne.no

Redaktør: Nina Granlund Sæther

Utgiver: Huseiernes Landsforbund

Layout: Geoffrey Kempton

Produksjon: Artko

Medlemsskap Huseiernes
Landsforbund: kr 460,-

Utkommer med 6 nr. i 2011

ISSN 0333-3329

Medlem av Den Norske
Fagpresses Forening

Opplag 1.halvår 2011: 197 130

Opplagskontrollert av Fagpressens
mediekontroll



Forsidefoto: Nina Granlund Sæther,
Solfrid Sande og Northern Lighting.

Annonser: Ekjord Marketing AS

ellen.ekjord@ekjordmarketing.no

Postboks 111 Slemdal, 0710 Oslo

Telefon: 22 92 01 50



Peter Batta har ordet:

STATSBUDSJETTET:

Ikke mye snadder til huseierne

Som jeg skriver i RIS-spalten nedenfor har den rødgrønne regjeringen gjort finurlige endringer i de fleste statsbudsjettene siden den tiltrådte, som alle har ført til stadig økende eiendomsskatt. Med regjeringens forslag for 2012 kan eiendomsskatten også komme til å øke årlig, fordi ligningstakstene følger markedsutviklingen hvert år. (I dag må takstene for eiendomsskatt ligge uendret i minst 10 år før de kan settes opp.) Eiendomsskatten tar ikke hensyn til skatteyderens gjeld, inntekt eller skatteevne. Den rammer blindt både på bolig, fritidseiendom og næringsbygg og er vanskeligst å leve med for de som har minst.

Regjeringen svikter de unge

Vi er svært forbauset over at regjeringen i sitt forslag til statsbudsjett for 2012 ikke har foreslått forbedringer av BSU - BoligSparing for Unge. Dette burde vært en selvsagt endring. Boligprisene har økt mye de siste årene, men grensene for BSU-sparing står uendret og har ikke lenger sammenheng med de faktiske behovene unge har for å spare til egen bolig.

Mulighetene unge har for å finansiere sin første bolig er ytterligere svekket etter at Finanstilsynet nylig foreslo at bankenes krav til egenkapital ved kjøp av bolig skal økes til 15 prosent. De færreste unge har disse pengene, og de blir stadig mer avhengige av økonomisk hjelp fra foreldre eller andre for å komme inn på boligmarkedet.



ROS fra BATTA fortjener If skadeforsikring som har kjempet helt til Høyesterett for å få en dom som vil være til glede for tusener av norske huseiere. Dommen fra Høyesterett har nå fastslått at norske kommuner har ansvaret for skader forårsaket av vann som kommer inn i folks kjellere på grunn av dårlig vedlikeholdt ledningsnett. Dette er en gledens dag for landets huseiere, som ikke lenger må ta kostnadene for kommunens manglende vedlikehold, sier Ivar Martinsen, konserndirektør for Bedrift i If skadeforsikring.

Mange nordmenn opplever marerittet med å få kjelleren fylt med vann. Avløpssystemet klarer ikke å ta unna for vannmengdene ved store nedbørsmengder. Mange skader inntreffer fordi vann- og avløpsrørene er gamle og blir for dårlig vedlikeholdt fra kommunens side. Alle landets kommuner vil etter denne dommen bli nødt til å prioritere vedlikeholdet sterkere, særlig de med gamle og dårlige nett; noe som igjen vil gi færre skader. Dommen er klok både i begrunnelse og resultat, og vil ha en skjerpene effekt overfor kommunene.

I 2010 fikk If inn hele 5 000 vann- og kloakksaker, og skadeutbetalingene lå på 225 millioner. Regner man dette om til å gjelde hele bransjen er det grunn til å anta at det var omtrent 20 000 saker og at skadebeløpet var på nær en milliard. Vi sender ROS til If! p.batta@huseierne.no



Du kan følge Huseiernes Landsforbund på Facebook og Twitter. Se www.facebook.com/huseierne og <http://twitter.com/huseierne>



I 2011 har Husbanken disponert 20 milliarder kroner, hvorav mye har gått til etableringslån til ungdom og førstegangsetablerere. For 2012 har regjeringen redusert Husbankens rammer til 15 milliarder. Dette vil også ramme ungdom og andre i etableringsfasen.

Stadig verre leiemarked

I sitt budsjettforslag foreslår Regjeringen å fjerne adgangen til å leie ut den ene halvdel av en to-mannsbolig og samtidig leie ut under halvparten av egen bolig skattefritt.

Når regjeringen nok en gang sender negative signaler til de som leier ut bolig, gir det negative virkninger i leiemarkedet. Fra før har de rød-grønne strammet inn adgangen til å trekke fra faktiske driftskostnader for private småutleiere. Og adgangen til å leie ut egen bolig skattefritt inntil halve året, er fjernet. I sum vil disse endringene redusere utbudet i leiemarkedet og dermed presse leieprisene ytterligere opp. Det er det stikk motsatte av det regjeringen påstår at den ønsker.

En mager trøst for enkelte vil være at bunnfradraget for formuesskatten økes til 750 000 kroner per skattyter.

Peter Batta er administrerende direktør i Huseiernes Landsforbund.

Foto: Rikke Åserud

Vellykket huseierdag med ny håndverkerkontrakt

For åttende år på rad arrangerte vi Huseierdagen torsdag den 3. november. Vi hadde åpent hus for alle boligeiere med aktuelle foredrag og gratis adgang til jurister, takstmenn og eiendomsmeglere. Mange av våre samarbeidspartnere var også på plass. Huseierdagen ble i år arrangert på 25 steder rundt i landet.

Hovedtemaet for dagen var: "Hvordan unngå problemer med håndverkere?" I denne forbindelse lanserte vi en helt ny håndverkerkontrakt.

Det andre temaet var: "Hvordan forebygge innbrudd, vannskader og brann?". På de fleste arrangementene var der fagfolk fra If som holdt foredrag rundt dette temaet.

Som tradisjon på Huseierdagen lanserte vi også et nytt temahefte i seriene "Farer og feller...". Denne gangen var det "Farer og feller på hytta". Den kan du få kjøpt i HL-butikken, både på nettet: www.huseierne.no, eller gjennom medlemsbladet Hus & Bolig.

Jeg ønsker dere alle en fredfylt og god jul og et riktig godt nytt år!

Peter Batta

p.batta@huseierne.no

RIS fra Batta går til den rødgrønne regjeringen. Før AP+SV+SP vant valgene i 2005 og 2009 var ett av de viktigste valgløftene at skattetrykket ikke skulle øke i perioden. Men senere har vi fått vite at eiendomsskatten ikke omfattes av disse valgløftene. Inntektene fra eiendomsskatten går nemlig til kommunene – er forklaringen...

Siden 2005 har regjeringen derimot gjort betydelige endringer i eiendomsskatteloven som bare har hatt ett mål for øye, nemlig å øke denne skatten. Det begynte i 2007 med at kommunene fikk adgang til å kreve eiendomsskatt over alt; det som i praksis ble til "hytteskatten". Det fortsetter med nye grep til neste år: Regjeringen foreslår at kommunene fra nyttår får mulighet til å kreve eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig uten samtidig å kreve det på næringseiendom. Regjeringen varsler også at den vil gi kommunene adgang til å benytte de nye ligningstakstene som skattegrunnlag for kommunal eiendomsskatt. Et høringsnotat om dette skal sendes ut ved nyttår og saken legges frem for Stortinget i løpet av 2012.

Regjeringen prøver åpenbart å lokke kommunene til å kreve inn stadig mer av den svært upopulære eiendomsskatten, ved å gjøre det enklere og billigere. Regjeringen bidrar på den måten til å øke skattetrykket, men selvsagt: Uten å endre det statlige skattenivået... p.batta@huseierne.no



Betong rett hjem

Tom Haga i Stavanger ønsket seg betongvegg i stuen. Det var ikke så helt enkelt, siden huset han bodde i var bygget av tre. Han så for seg en omstendelig byggeprosess – inntil han kom på at han kunne fotografere en støpt vegg og klistre bildet opp på veggen som tapet.

TEKST: NINA GRANLUND SÆTHER FOTO: TOM HAGA



RUSTIKT: Bildene av betongtapet sprer seg som ild i tørt gress via interiørblogger, og bestillingene renner inn fra hele verden.

Tom Haga jobber som reklamefotograf, men har det siste halvannet året fotografert mer og mer betong. I Stavanger oppsøker han rå og rustikke vegger med spor av forskalingsmaterialer, gjerne betongoverflater med synlige sprekker og skjøter, og fester dem til minnebrikkene med et kamera til en halv million kroner.

– Det ser enkelt ut, men for å få den oppløsningen som skal til for å kunne lime bildene opp på veggen, må kvaliteten være ekstremt god. Det er ikke mulig å få frem støpeskjøter og detaljer uten ekstrem høy oppløsning, forteller han. Derfor må han ta svært mange bilder og så sy dem sammen til ett kjempebilde i etterkant.



Haga måtte lete før han fant utstyr som kunne transformere bildene over til tapet, men i Tyskland fant han både maskinvare som kunne lage digital print og en tapetkvalitet han er fornøyd med.

– Jeg valgte å satse på vinyl. Kvaliteten er ekstremt god. Det er egentlig en våtromstapet, så den kan godt brukes på badet, forteller han. Han synes også overflaten formidler styrken og plastisiteten i betongen på en god måte.

Spre seg via interiørblogger

Rå og rustikke betongvegger appellerer tydeligvis til mennesker over hele verden, for bestillingene strømmer på. Da Tom Haga



JUKS: Tom Haga i Stavanger ønsket seg betongvegg i stuen, og så for seg en omstendelig byggeprosess. Så kom fotografen på at han kunne skape en illusjon. Tapetene fra concretewall.no skreddersys til den enkelte vegg. Ikke noe mønster repeteres.

hadde tapetsert sin egen stue, la han bildet av veggene ut på en Facebook-side. Raskt snappet et interiørblad i Sverige opp nyheten, og etter en reportasje i Elle interiør tok det helt av. Det er halvannet år siden. Fortsatt sprer nyheten om betongvegg-tapet seg som ild i tørt gress via interiørblogger på nettet.

– 95 prosent av bestillingene kommer fra utlandet, forteller Haga. Han har ingen nettbutikk, bare en nettside – www.concretewall.no – og han tar i mot oppdragene via e-post. Daglig får han henvendelser fra både private og profesjonelle aktører i New York, India eller andre steder langt borte. Foreløpig har han ikke brukt særlig mye krefter på markedsføring. Betongveggene selger seg selv. Stavangerfotografen kunne ha levd av tapetproduk-

sjon, men trives også med reklameoppdrag.

Skreddersøm

Kundene må levere eksakte mål på veggene de vil ha dekorert, og så skreddersyr Stavanger-mannen tapetene til hver enkelt kunde. Bildene printes ut i Tom Hagas eget atelier som ruller opp til 125 cm i bredden og 25 meter i lengden. Ikke noe mønster repeteres. Det man fester på veggene er rett og slett et vegg-til-vegg bilde. Tapetet festes med standard tapetklister. Lister anbefales ikke.

– De ødelegger bare inntrykket av at man ser en virkelig betongvegg, påpeker Haga. Det skal jo helst se ekte ut. huseierne.no

Forbedrer BSU

Gjennom BSU 2.0 kan du nå spare inntil 50 000 kroner i året og opptil 300 000 kroner frem til du er fylt 33 år. Dermed øker DnB NOR mulighetene for boligsparing på egenhånd.

TEKST: DAG ERIK KONGSLIE

– Å spare i BSU er et meget smart trekk for de under 34 år som har en skattbar inntekt. Du kan få 20 prosent skattefradrag på årlig innskudd som er 20 000 kroner, altså inntil 4 000 kroner i skattefradrag hvert år. I tillegg er det en god rente på BSU-kontoen. Maks sparebeløp er i dag 150 000 kroner, sier forbrukerøkonom i DnB NOR, Silje Sandmæl.

Slik banken har tenkt kan du nå spare inntil 30 000 kroner i året og 150 000 totalt med BSU 2.0, som er en tilleggskonto til ordinær BSU. Den kommer altså i tillegg til de 150 000 du allerede kan spare med fratrekk på skatt. Reglene for en slik konto følger de normale reglene for vanlig BSU.

– Det er viktig å huske at det kun er den opprinnelige summen som gir 20 prosent fratrekk på skatten, ikke de 30 000 ekstra man får spare hos oss. Men du får den gode renten, understreker hun.

Vil spare mer

Undersøkelser som Synovate har gjort for banken viser at unge ønsker å spare mer til bolig. Av målgruppen på 18 – 33 år svarte så mange som 53 prosent at 20 000 kroner i årlig sparing er for lite. Snittet av de som ble spurt ønsket å spare 49 250 kroner årlig og hele 69 prosent syntes at 150 000 kroner var for lite totalbeløp.

– Å spare til bolig er viktigere enn før. Boligprisene har de siste årene bare gått en vei, opp, samt at det kreves 10 prosent egenkapital for å få boliglån.

Tilsynsmyndighetene diskuterer om denne skal økes til 15 prosent, noe som kan gjøre at døren til boligmarkedet blir enda trangere. Det er derfor lurt å starte sparing i BSU så fort du har en skattbar inntekt, råder Sandmæl.

Trangere inngang

– Pr. i dag får fire av ti unge boligkjøpere økonomisk hjelp av foreldre eller andre til kjøp av bolig. Vi erfarer dessuten at svært mange ikke har anledning til å spare til bolig før de er ferdig med utdanningen og har fått seg jobb. Dermed får de for få år på seg hvis de bare kan spare inntil 20 000 hvert år. Problemet er at boligprisene nå løper fra de unge slik at mange stenges ute fra boligmarkedet. Vedvarende prisoppgang rammer de som ennå ikke har kommet seg inn på boligmarkedet. Disse trenger bedre rammebetingelser og en gulrot som kan få dem til å spare jevnt og trutt til boligformål, sier Sandmæl. dek@hus-eierne.no



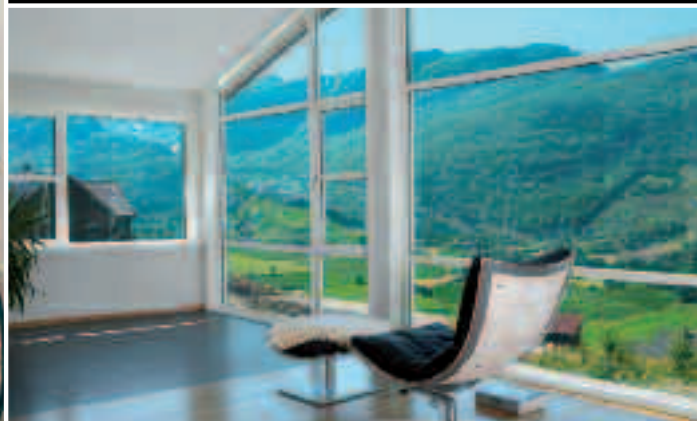
Silje Sandmæl.





Vi merker forskjellene!

Vi merker forskjellene fordi du isolert sett skal vite hvilke alternativer du har når du skal velge vinduer. Gilje Low-E viser vinduets energimerking.



Energimerking av vinduer:

Gilje Low-E 0,8 og 1,0 er anbefalt av ENOVA.

Energimerket er basert på nivå for TEK 2010.*

Energimerking av bygg:

Energimerket er basert på nivå for TEK 2010.*

*Gjeldende teknisk forskrift i Plan- og bygningsloven.



Godkjent for bærekraftig skogdrift

Gilje er den første og eneste produsenten av vinduer, skyvedører og balkongdører i Norge som er FSC-sertifisert. Dette betyr at trevirke i våre produkter kommer fra ansvarlig og bærekraftig skogdrift.

Gilje vinduer, -et bærekraftig valg!



Vi leverer komplette løsninger av vinduer og ytterdører! Individuell tilpasning og punktlig levering er vår styrke. Kontakt våre forhandlere.



Norges første aktivhus

Jadarhus har tatt et steg videre i utviklingen av mer energieffektive hus. Nå står det første aktivhuset ferdig. Fremtidens hus skal ikke bare bruke lite energi, det skal også lage energi selv.

TEKST: SOLFRID SANDE
FOTO: JADARHUS

Jadarhus står bak et stort boligområde i Sandnes, der flere prøveprosjekter med passivhus er gjennomført. Isbo Aktiv er det første aktivhuset.

Passivhusstandard betyr at huset bruker mye mindre energi enn vanlige hus, og dette gjøres ved å bygge huset ekstra tett, ved å ha ekstra isolasjon i vegger, gulv og tak, gode vinduer og varmegjenvinning. Aktivhuset spiller, som navnet sier, en mer aktiv rolle, og har i tillegg fått både solceller og solfangere på taket. De skal lage energi til lys og varme. I tillegg har huset en luft til vann-varmepumpe, et balansert ventilasjonssystem som skaper frisk luft med et minimalt

varmetap, og vinduer med utvendig solskjerming. Under huset finner man en avansert jordkolektor; et rørsystem som er koblet til ventilasjonsanlegget for å sikre en jevn temperatur i huset. Varme & Bad-bedriften Lima Rør hadde jobben med å binde det omfattende varmeanlegget sammen. Ventilasjonssystemets kobling til jordkolektoren gjør at det på varme dager kjøler utluften ned, og på kalde dager varmer den opp. En person har testet og bodd i huset over en periode for å få en mest mulig helhetlig erfaring, og nå skal huset snart legges ut for salg.

– Vi har hatt fokus på brukervennlighet. På en Ipad kan du styre belysningen og finne ut dataene



Fakta om Jadar aktivhus

Solfangere: Boligen har fire solfangere som beregnes å dekke 50 prosent av varmtvannsbehovet og 10 prosent av romoppvarmingen.

Luft til vann-varmepumpe: Beregnes å dekke 40 prosent av varmtvannsbehovet og 85 prosent av romoppvarmingen.

Jordkolektor: En jordvarmefanger under huset er koblet til ventilasjonsanlegget med sikte på økt effektivitet og jevnere temperatur i huset. På kalde dager forhåndsvarmes inntaksluften til ventilasjonsanlegget, slik at dette bruker mindre energi for å varme opp luften som sendes inn i huset. På varme dager avkjøles inntaksluften til ventilasjonsanlegget, slik at luften som sendes inn i huset, har lavere temperatur enn normalt.

Balansert ventilasjon: Det benyttes et svært effektivt ventilasjonsanlegg, som skal gi en virkningsgrad over 90 prosent. Gir frisk luft og minimalt varmetap.

Varmtvannsenhet: Aktiv styring av varmtvannsenheten sikrer at energi fra den mest miljøvennlige kilden prioriteres.

Intelligente vinduer og solavskjerming: Utvendig solskjerming av utvalgte vinduer og aktivt styresystem for åpning og lukking av utvalgte vinduer for ventilasjon skal gi et optimalt inneklima.

Solcellepaneler: Boligen har åtte felt med solcellepaneler som er integrert i taket i spesialbygde rammer. Panelene vil produsere ca. 1 230 kWh per år, som utgjør ca. 17 prosent av elektrisitetsbehovet til lys og utstyr over året. Overskuddsproduksjonen "selges" tilbake til energileverandøren.

for soloppvarmingen, sier Kurt Hobbestad, prosjektsjef i Jadarhus.

Prosjektet er blitt utført i samarbeid med Sintef Byggforsk som har besøkt aktivhusprosjektet til Velux-gruppen i Danmark.

– Vi får testet mange ulike systemer i dette huset som vi tar med videre til nye prosjekter. Vi har syv nye hus med solfangere, forteller Kurt Hobbestad.

Jadarhus har regnet ut at Isbo Aktiv ligger om lag ti prosent over gjennomsnittet i byggekostnader, men dette skal tas igjen på energisparing. I snitt bruker et standard hus på denne størrelsen, 180 kvadratmeter, ca. 28 000 kilowattimer i året. Dette huset skal kun trenge å få tilført 7 000 kilowattimer. Det lager og generer selv 20 000 kilowattimer, noe som i følge Jadarhus gjør at man går i balanse fra første dag.

Tidligere i høst ble Isbo Aktiv offisielt åpnet av næringsminister Trond Giske. Næringsministeren uttalte til Stavanger Aftenblad at dette er et prosjekt han vil se mer til i fremtiden. 🌞

sol@huseierne.no



NORGES FØRSTE: Aktivhuset i Sandnes er ekstra godt isolert, slik at energiforbruket blir minimalt. I tillegg er det installert blant annet solfangere og solcellepaneler som tilfører energi.

Forebygg dyre vannskader!

- La oss ta Vannsjekken hos deg.

Omfanget og skadevirkningene fra vannlekkasjer har økt dramatisk de siste årene. Med Vannsjekken reduserer du faren for lekkasjer.

Når vi tar Vannsjekken hos deg, kontrollerer vi synlig VVS-utstyr som kraner, rør, sluk, vannlås, vaskemaskin- og oppvaskmaskinkoplinger, varmtvannsbereder med mer. Vi kontrollerer alle rom med vann og avløp, slik som kjøkken, bad, toalettrom og vaskerom. Vannsjekken gjennomføres av Varme & Bads dyktige fagfolk.

Du finner mer informasjon om Vannsjekken på vannsjekken.no

Vannsjekken

- VVS-anlegget gjennomgås og du får en oversiktlig tilstandsrapport.
- Gir deg tips og råd om hvordan du kan forebygge vannskader.
- Gjennomføres av dyktige fagfolk.

Vannsjekken koster kun kr 2.000,-

(Medlemmer av Huseiernes Landsforbund får kr 500,- i rabatt ved å oppgi medlemsnummer)
Gå inn på www.huseierne.no og bli medlem i dag.

Slik bestiller du Vannsjekken:

Ring oss på 07171 eller gå inn på www.vannsjekken.no

Varme & Bad samarbeider med If og Huseiernes Landsforbund for å forebygge vannskader.



NORGES LANDSDEKKENDE RØRLEGGERSKJEDE FOR
PRIVAT- OG BEDRIFTSMARKEDET

Finn din Varme & Bad forhandler på vb.no



Vanntett kvalitet!

Vil ut i verden

Tidligere i år ble stolen Spinnaker presentert for det amerikanske publikummet. I høst fikk engelskmennene møte det eksklusive møbelet fra Hødnebo som er designet av Linda Steen og Lena Axelsson.

Ryggen på stolen kan lages i ulike materialer, både tekstiler og skinn. Den mest eksklusive blir sydd av gammel seilduk hos seilmaker Brodersen på Lyngør, forteller salgsdirektør Petter Myhrvold. Navnet er altså ikke tilfeldig valgt.

– Vi jobber bevisst med å nå ut til et større publikum, men starter forsiktig og veldig stille. Bestillingene begynner allerede å tikke inn fra New York, og selv om antallet ikke er så mange, har dette gått raskere enn vi hadde trodd, sier Myhrvold. Han er derfor svært optimistisk.

Stolen, som har utmerket sittekomfort og kan vippe i alle mulige retninger, koster fra 26 000 kroner og oppover. Vil man virkelig ha glede av den, bør man også koste på seg en tilhørende puff til ca. 8 000 kroner. 📧 ngs@huseierne.no



EKSKLUSIVT: Stolen Spinnaker kan leveres med rygg av gamle seil – gjerne dine egne. Arbeidet blir da gjort hos seilmaker Brodersen på Lyngør. Foto: 100 % Norway.

Kommunene ansvarlige

– Høyesterett har nå fastslått at norske kommuner har ansvaret for skader forårsaket av vann som kommer inn i folks kjellere på grunn av dårlig vedlikeholdt ledningsnett. Dette er en gledens dag for landets huseiere, som ikke lenger må ta kostnadene for kommunens manglende vedlikehold, sier Ivar Martinsen, konserndirektør for bedrift i If Skadeforsikring.

Alle landets kommuner vil etter denne dommen bli nødt til å prioritere vedlikeholdet sterkere, særlig de med gamle og dårlige nett; noe som igjen vil gi færre skader. Dommen er klok både i begrunnelse og resultat, og vil ha en skjerpene effekt overfor kommunene, mener Martinsen.

– Det er gledelig at vi på vegne av vår kunde fikk medhold i denne saken, sier Ivar Martinsen. I dommen fra Høyesterett fastslås det at Alta kommunes forsikringsselskap må betale de kostnadene If Skadeforsikring har hatt i forbindelse med en forsikringskunde i Alta som fikk kjelleren fylt med vann.

– Mange nordmenn opplever marerittet med å få kjelleren fylt med vann. Avløps-systemet klarer ikke å ta unna for vannmengdene ved store nedbørmengder. Mange skader inntreffer fordi vann- og avløpsrørene

er gamle og blir for dårlig vedlikeholdt fra kommunens side. Frem til nå har mange uheldige huseiere fått den overraskende beskjeden om at de selv er ansvarlig for skadene, sier Ivar Martinsen. Denne dommen vil føre til bedre vedlikehold og langt færre skader. Og at kommunen også blir ansvarlig når det går galt på grunn av manglende vedlikehold. Dommen gir et bedre vern for landets huseiere og folk som bor i kjellerleiligheter, sier Martinsen.

I 2010 fikk If inn hele 5 000 vann- og kloakksaker, noe som er en klar økning fra 2008 da det ble meldt om 3 500 skader. Skadeutbetalingene fra If lå i 2010 på 225 millioner. Regner man dette om til å gjelde hele bransjen er det grunn til å anta at det var omtrent 20 000 saker og at skadebeløpet var på nær en milliard. 📧 ngs@huseierne.no



KOMMUNALT ANSVAR: Norske kommuner må vedlikeholde ledningsnettet, har Høyesterett slått fast. Foto: Nina Granlund Sæther.

Fargelegger klassiker

Møbelfabrikken Tonning i Stryn har satt farge på klassikeren Ola Windsor. Stolen er designet av Alf Sture, en av nestorene i norsk møbeldesign. Han var opptatt av at møblene skulle fungere etter sin hensikt, og mente det var særlig viktig at sittemøbler var tilpasset anatomiske krav. I tillegg la han vekt på at de med sin form skulle gi trygghet og varme til miljøet, og gjerne appellere til noe kjent og kjært.

Silje Vollan hos Tonning forteller at de nye fargene er blitt godt mottatt, og at fabrikken merker økt etterspørsel. Foruten ubehandlet og behandlet bøk, fåes stolene blant annet i farger med de velklingende navnene jakt, påfugl, mandarin og pion. ngs@huseierne.no

FREKT: Tonning har satt farge på møbelklassikeren Ola Windsor, og merker økt etterspørsel. Foto: 100 % Norway.

Dobbeldynas prøvelser

Det finnes knapt noe mer oppløftende og befriende for et ungt par enn endelig å få kjøpe sin egen bolig. Boligdrømmen blir tøffere og tøffere, spesielt i trange bystrøk, og det føles som en seier å "vinne" budrunden. I euforien over kuppet til 300 000 kroner over takst skal man selvsagt også innrede, og et spørsmål alle par kommer til før eller siden er; skal vi ha dobbeldyne eller ikke?

Spørsmålet er meget vanskelig og meget forstyrrende. For hvordan skal man si i fra til sin partner at man ikke ønsker dobbeldyne? Det finnes jo ingen grunn til at man ikke vil sove under samme dyne, hvor man kan tvinne tærne i hverandre og lage deilige løkker rundt hverandres ben. Selvsagt faller valget på illusjonen man kan dele. Men det er nettopp denne dyna som skal sette forholdet på prøve. Før eller siden merker man at mann og kvinne er forskjellige. Min kone og jeg er kalde og varme om hverandre. Jeg er varm på kvelden når hun fryser, hun er varm på morgningen når jeg fryser. Jeg foretrekker sommerdyne hele året med varme i rommet, hun vil ha vinterdyne – i hvert fall på vinteren og vinduet åpent. Jeg liker å kveile meg rundt hele dynen, det gjør hun også. I tillegg har vi en liten toåring som også ligger mellom oss i blant. Han liker å sparke av seg dynen i søvne. Hva gjør jeg hvis jeg legger meg senere enn min kone og hun ligger med dynen knytt rundt kroppen? Jeg knytter selvsagt opp knuten og får samtidig klar beskjed om at "det ikke er greit å vekke noen som sover, bare fordi man legger seg sent."

- Jamen jeg må jo få dyne jeg også, sier jeg.
- Du kan bruke den delen jeg ikke ligger i, svarer hun.
- Og hvilken del er det da, spør jeg.
- Ikke vek meg MER nå da, avslutter hun.

Jeg ligger igjen som et spørsmålstegn og lurar på hvilken del eller flik av dynen hun mener kroppen min får plass under. En dobbeldyne har nemlig kun en del. Selv om den er stor, er den samtidig altfor liten.

Vi bruker ikke samme bestikk, for det er upraktisk. Vi bruker ikke samme håndkle, for det er uhygienisk. Vi bruker ikke samme klær, for de passer ikke.

Vi bruker ikke samme sko, for det ville gjøre vondt. Hvorfor skal man da bruke samme dyne når man før eller siden finner ut at man ikke liker det heller?

Mitt råd til nyetablerte par er å styre unna dobbeldyna. Jeg for min del gleder meg til vinteren – da må min kone ha egen dyne.

Dag Erik Kongsli, dek@huseierne.no

Foto: Nina Granlund Sæther



Vil bruke lignings-takstene

Regjeringen vil la kommunene bruke de nye ligningstakstene som skattegrunnlag for å beregne eieendomsskatt. Forslaget ble lagt frem i Statsbudsjettet, og er nå sendt ut på høring. Saken skal legges frem for Stortinget i løpet av 2012. Huseiernes Landsforbund er kritisk til et slikt forslag.

– Regjeringen prøver åpenbart å presse kommunene til å kreve inn stadig mer av den upopulære eieendomsskatten, sier utredningssjef Dag Refling.

Ved å bruke ligningstakstene kan det både bli enklere og billigere for kommunene å drive inn denne skatten. I dag kan takstene for den kommunale eieendomsskatten ligge fast i ti år, med de nye reglene blir takstene markedsregulert i takt med ligningsverdien. Huseiernes Landsforbund mener at eieendomsskatten ikke tar hensyn til skatteyterens gjeld, inntekt eller skatteevne. sos@huseierne.no

Alt på ett sted

Leter du etter bakgrunnsstoff om håndverkeren du planlegger å kontakte? Yellorate.no er en ny søketjeneste som hjelper deg til å finne informasjon om mesterbrev, våtromssertifisering, økonomi og eventuelle klagesaker for forbrukertvistutvalget.

-- Vi har samlet alle typer informasjon som allerede ligger på nett, men som kan være litt vanskelig tilgjengelig, opplyser Carsten Gunnarstorp som er styreleder for foretaket.

Alle bedrifter som er registrert i Brønnøysundregisteret skal finnes også her. De som kommer negativt ut har ikke mulig å velge seg bort, forklarer Gunnarstorp. ngs@huseierne.no

Trenger du hjelp til taksering?



Som medlem av Huseiernes Landsforbund får du 10 prosent rabatt på verditaksering av boliger og fritidsboliger, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, skadetaksering, skjønn og tomtetakst hos utvalgte medlemmer i Norges Takseringsforbund. Husk å oppgi medlemsnummer.

PROSJEKTFORUM AS
v/siv.ing Ole Øyvind Moen
og siv.ing Bernt Stordahl
*Taksering av bolig- og forretningseiendommer.
Teknisk bistand ved reklamasjon på boliger.*
Postboks 166, **1701 SARPSBORG**
Tlf.: 69 12 88 88. E-post: takst@protakst.no

ØSTFOLD/AKERSHUS

TAKSTMANN / BYGG - TØMRERMESTER RUNE KIRKERUD
Boligsalgsrapporter/tilstandsvurderinger, verditakst, skadetakst, energimerking.
Grønnegata 141, **2317 HAMAR**
Tlf.: 40 41 63 50.
E-post: runekirkerudnt@hotmail.com

HEDMARK

BEPEBYGG AS
v/Ing. Martin Bøhm-Pedersen
Verditaksering, boligsalgsrapporter, tilstand / reklamasjonsrapportering, skader og byggeledelse.
Lilleakerveien 62 C, **0284 OSLO**
Tlf.: 41 42 43 00. Faks: 22 51 68 09.
E-post: martin@bpebygg.no / www.bpebygg.no

OSLO/AKERSHUS

INGENIØR-TAKSTMANN MNTF VIDAR MOSTULIEN
Rådgiver for huseierne. Taksering. Reklamasjonsrapporter i forbindelse med eierskifte. Sertifisert etter Byggebransjens Våtromsnorm.
Postboks 347, **2303 HAMAR**
Tlf.: 450 44 820. E-post: vimos@online.no

HEDMARK

BOLIGINSTITUTTET AS
Takstmenn i kontorfellesskap
Takst, boligsalgsrapporter, skader, skjønn, tilstandsvurdering, våtromskontroll, reklamasjonsvurderinger.
Bentsebrugt. 13 f, Pb 4373 Nydalen, **0402 OSLO**
Tlf.: 23 39 19 00. Faks: 22 22 50 77.
post@boliginstituttet.no

OSLO

MK – TAKST
v/Arvid Martin Kvalbein
Boligsalgsrapport, tilstandsrapport, verditaksering av bolig og næringsseiendommer.
Gamleveien 87, **4315 SANDNES**
T: 51 63 17 00. F: 51 63 17 01. M: 92 82 36 44.
E: makv@online.no / www.mamut.com/amk

ROGALAND

TAKSTSENTERET AS
Takstmenn i kontorfellesskap
Takst - Boligsalgsrapport - Byggelån - Byggesak - Seksjonering - Våtromskontroll - Reklamasjonsvurdering.
Fagertunveien 1, Pb 262, **1319 BEKKESTUA**
Tlf.: 67 12 41 12. Faks: 67 12 50 77.
www.takstsenteret.no

OSLO/AKERSHUS/
BUSKERUD

MULTI PROSJEKT TEAM AS
Ingeniør Sig. T. Hauglum MNTF
• Skadetakst • Våtrom • Byggeledelse • Søknad • Verditakst • Tilstand • Energimerking • Byggelån • Boligsalgsrapport • Reklamasjonstakst
Postboks 203 Fyllingsdalen, **5828 BERGEN**
Tlf: 55103187/Mob: 92036628/Fax: 55103137
shauglum@broadpark.no / www.mptas.no

HORDALAND

INGENIØR ARNE KRISTIENSEN MNTF
Verdi og lånetakst for salg og refinansiering. Boligsalgsrap., reklamasjon kjøp/salg/oppføring, skadetakst, skjønn, sopp- og muggskader. Veritas godkjent for boligsalgsrapport.
Nordre Morstadgutua 16, **2750 GRAN**
Tlf.: 61 33 06 46. Mob.: 90 87 36 06.
E-post: takstmann@arnekristiansen.no
www.arnekristiansen.no

OPPLAND/AKERSHUS

EIVIND FROST NORDHAGEN
Taksering- verdi og skade på bygning, innbo og løsøre. Skjønn. Boligsalgsrapporter, bistand ved eiendomsoverdragelser. Energisertifisering.
Nils Uhlin Hansens veg 25, **7026 TRONDHEIM**
Tlf.: 72 55 34 02. Mob.: 92 06 09 55.
E-post: eivind@eivindfrost.no
www.eivindfrost.no

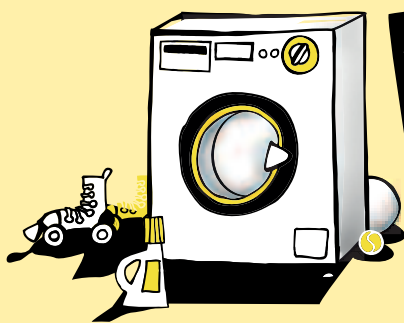
SØR-TRØNDELAGE

ØNSKER DU Å ANNONSERE PÅ DISSE SIDENE,

RING UNNI T. JOHANSEN: TLF. 64 90 86 66

ELLER SEND EN E-POST TIL: unni.t.johansen@c2i.net

ET LITE SPARETIPS...



**...ER Å
VASKE FULLE
VASKEMASKINER**

**ET STORT
SPARETIPS...**

**...ER Å
ETTERISOLERE
LOFTET**



For deg som bor i et hus fra 60, 70 eller 80-tallet er et av de mest lønnsomme sparetipsene å etterisolere loftet. Etterisolerer du med 20 cm GLAVA®, får du igjen investeringen etter 3 år.

NY APP!



Last ned vår nye app og se hvor mye du kan spare på etterisolering av loftet ditt.



For norske forhold

Forhastet konklusjon?

I forrige utgave av Hus & Bolig skrev vi at norske forskere mener de har funnet en forklaring på hvorfor vegger og gjenstander i boliger plutselig får et svart belegg. Kilden til heksesot er noe som kalles TMPD-MID eller Texanol, et tilsetningsstoff i nye malinger, forklarte Kolbjørn Mohn-Jensen i Mycoteam. Det er neppe synderen, mener Bent Haflan, FOU-direktør hos Jotun. Stoffet som Mycoteam utroper finnes bare i et fåtall malingsvarianter, sier han til Maleren. Begge er imidlertid enige om at bedre ventilasjon kan løse problemet.

Fliseksperten hjelper deg

Boken "Alt om flislegging" er et oppslags- og arbeidsverktøy for profesjonelle aktører i bygg- og flisbransjen, men kan også være nyttig for amatørerne.

– Antagelig er det flere flisofile blant oss enn vi har ant, noe den økende omsetningen av varig vakre og vedlikeholdsfrie overflater ute og inne tyder på, sier hovedforfatter og seniorforsker Arne Nesje i Byggkeramikkkforeningen. Han kan mye om fliser, kunnskap som han nå deler med alle som vil vite mer om flisenes innerste hemmeligheter, enten det er terrassefliser, garasjegulvfliser, trappefliser, fasadefliser eller kjøkken- og våtromsfliser, heter det i pressemeldingen.



DELER KUNNSKAP: Arne Nesje med den nye boken om fliser, beregnet på arkitekter, håndverkere og selvbyggere. Foto: Johnny Almvang.

sett&hørt

"Å vaske huset mens barna enda sover, er som å måke innkjørselen før det har sluttet å snø."

Phyllis Biller



Alle byggereglene på ett sted

Dagens byggeregler består av et helt sett av kilder, i form av plan- og bygningsloven og to tilhørende forskrifter, som hver har sin egen veiledning i tillegg. Forskriftene omhandler bygningsutforming (TEK10) og byggesak (SAK10). I en revidert utgave av boken "Innføring i byggereglene" gir Sintef Byggforsk en konsentrert sammenfatning av hovedpunktene i hele det omfattende og kompliserte regelverket. Reglene er dermed samlet i en lettfattelig form på ett sted.

Oppussing betyr ofte krancling

Har du stormet ut av huset i harnisk over mangel på oppussingsinnsats fra partneren? Kanskje du har hatt lyst til å tømme malespannet over kjæresten i ren frustrasjon, eller til og med vurdert å gjøre det slutt? Du er ikke alene. 12 prosent av nordmenn har opplevd samlivsproblemer under oppussingen, ifølge en ny undersøkelse fra anbudstjenesten FINN oppdrag. Otto Robsahm, kjent fra Sinnasnekker'n på TV Norge, synes det er overraskende få.

– De fleste jeg kjenner som pusser opp, får problemer. I verste fall skiller de seg. Parene får trøbbel når de prøver å gjøre ting de ikke kan, og som egentlig skulle vært fikset

av en håndverker, sier Robsahm, som har følgende tips:

– Kjenn din begrensning. Ofte må du sette parforholdet, familieliv og vennskap på vent i lang tid. Det går ut over jobben også. Flere burde konsentrere seg om det de er flinke til, og akseptere at de ikke kan være gode på alt.
Foto: Eirik H. Urke, TVNorge.



Håndverksklagenemnda nedlagt

Forbrukerrådet har sagt opp avtalen om Klagenemnd for håndverker-tjenester på fast eiendom. Nemnda forsvant helt 15. oktober. Håndverkerbransjeforeningene jobber for å få Forbrukerrådet til å snu, skriver Maleren. MLF-direktør Geir Atle Mjeldheim mener beslutningen er veldig uheldig. Nytt det ikke å få Forbrukerrådet til å omgjøre beslutningen, vil bransjeforeningene se på andre løsninger. En klageordning er påkrevet, mener Mjeldheim.

sett&hørt

“Gammelt hus og ung kone gjør mannen aldri arbeidsløs.”

Gammelt ordtak



300 gode råd om gamle hus

Else Rønnevig, bedre kjent som Sprossa, kommer også denne høsten ut med en ny bok. – Jeg presenterer 15 steder i landet der eierne har gjort en fantastisk jobb ved istandsettingen og fornying av sine gamle hus, forteller hun til Hus & Bolig. – De stedene som er med strekker seg fra fiskeværret Hamningberg i Finnmark, via Tromsø, Trondheim, Oppdal, Vågå, Bergen, Sandnes, Hovden i Setesdal, Lillesand, Dalen i Telemark, til Oslo, Hakadal og Hedemarken. Fokus blir på gode råd. Boken skal begeistre og skape interesse for temaet, samtidig som den skal bli den nye bibelen, forteller Rønnevig entusiastisk.

Svenske best i test

Forbrukerrådet har testet hele 50 støvsugere som er på markedet, og Electrolux oppnår de overlegent beste resultatene, skriver forbrukerportalen.no. Hele tre modeller fra den svenske elektronikkprodusenten oppnår 79 poeng av 100 mulige, og tre får 78 poeng. Ingen andre merker fikk bedre resultat enn 76 poeng. Bildet viser modellen Z8820P, en av de tre modellene som oppnådde best resultat. Foto: Electrolux.



Skattefradrag frister

To av tre nordmenn, som i utgangspunktet ikke har planlagt strømsparetiltak, ville ha gjort det om de fikk skattefradrag for investeringskostnaden. Det viser en fersk undersøkelse blant 1 000 boligeiere gjennomført av Sentio Research på oppdrag for Norsk Teknologi, skriver Bellona.no.

– Resultatet viser at skattefradrag vil øke investeringene i tiltak som kutter energiforbruket. Dette er et grep som virkelig kan bidra til å få private boligeiere på banen når det gjelder energieffektivisering, mener Guro Nereng, rådgiver for energieffektivisering i Bellona.

Komplett konsept

I Sverige har en ny form for meglerhus vokst frem, skriver www.klikk.no. Boligstyling i en eller annen form er en del av totalpakken til kundene.

– Konseptet vårt baserer seg på et samarbeid med dyktige stylisten, håndplukket fotograf, og en interiørbutikk der kundene både kan kjøpe og låne varer til styling, forklarer Nils Jacobsson i Alvhem mäklari i Göteborg til bonytt.no. Produkter fra butikken kan også kjøpes til den nye, fremtidige boligen, om kjøperne ønsker det, legger han til. Firmaet selger kun leiligheter i spesielle deler av byen.

– Vi selger ikke bare en bolig, men en livsstil og en forutsetning om en fremtidig drøm, sier Jacobsson.



Vinduer og dører – innen vinteren



SPAR
20%
på **ALLE** vinduer
og dører



NÅ KUN
3.605,-

Sidehengslet vindu
Tre - Type 617 - 89 x 99 cm



NÅ KUN
3.870,-

Krysspост vindu
Tre - Type 712 - 89 x 139 cm



NÅ KUN
2.580,-

Toppsving vindu
Tre - Type 98 - 99 x 99 cm

 **Vinduer og dører er dansk produserte**

Les mer om våre produkter og bestill vår katalog på **www.nvk.nu**

nvk@nvk.nu

NVK Krokstadelva
Bruveien 12
3055 Krokstadelva
Tlf. 815 58 58 1

NVK Kjeller
Kjeller Vest 3
2007 Kjeller
Tlf. 815 58 58 2

nvk.nu

**Norsk
Vinduskompani**

NOBØ

Nobø ewt collection i butikk

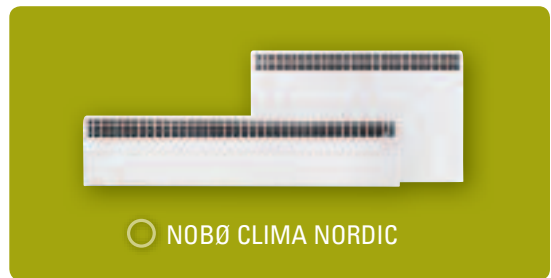


ewt® collection

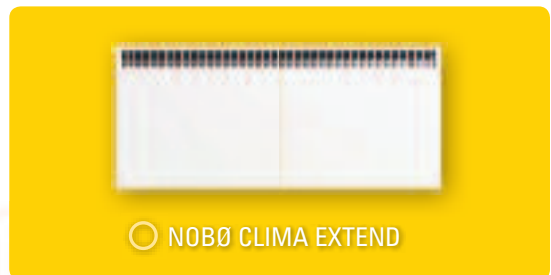
Glen Dimplex Nordic er stolt av å lansere årets nyhet:
Nå får du kjøpt Nobø ewt collection i butikk!

Nobø panelovner står i dag i tusener av hjem, og er den mest kjente merkevaren innen varmeovner i Norge. Siden vi lanserte den første Nobø panelovnen i 1948, har vi utviklet energi-effektive varmeovner og styringssystem – som gir deg varme og komfort i hjemmet.

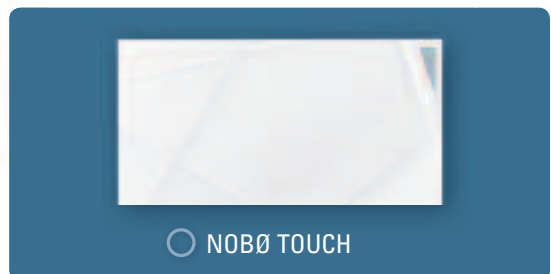
Du finner våre Nobø panelovner i en byggevarebutikk i nærheten av deg. Bli inspirert – bli varm!



○ NOBØ CLIMA NORDIC



○ NOBØ CLIMA EXTEND



○ NOBØ TOUCH

NOBØ NORDIC – enkel og funksjonell ovn

NOBØ EXTEND – reduserer strømregningen

NOBØ TOUCH – designovn med touch-display, innebygd radiomottaker og spareplugg



Designet og produsert i Norge

www.glendimplex.no

Privatsalg: Ikke for hvem som helst

Å punge ut med nærmere 100 000 kroner til en eiendomsmegler når boligen skal selges, frister ikke alle. Men privatsalg er ikke for amatører. Vinningen kan fort gå opp i spinningen.

TEKST: RIKKE ÅSERUD



MODIG: Bente Claussen valgte å selge boligen sin uten megler. Det var mye jobb, sier hun. Mye kan nemlig gå galt hvis du ikke setter deg godt inn i lover og regler. Foto: Privat.

– Det var mye jobb. Jeg er typen som vil ha alt i orden, og da tar et boligsalg mye energi. Dessuten var det alle kommentarene: "Tør du virkelig det?" Det gjorde at prosessen var nokså slitsom. Det sier Bente Claussen, som i høst valgte å selge boligen sin i Asker uten hjelp fra eiendomsmegler, annet enn til oppgjøret.

– Om jeg ville gjort det igjen? Tja, det kommer an på boligen. Jeg har bodd i huset jeg nå solgte helt siden det var nytt i 1997, jeg har vedlikeholdt det godt og mener jeg kjenner til det meste ved det. Det var med på gjøre at jeg også kunne selge det. En annen bolig jeg kjente dårligere ville jeg nok ikke solgt uten megler, sier Claussen.

Ikke for hvem som helst

Foreløpig er det ingen stor andel av boligselgere som tør å gjøre som Claussen. Trolig er det bare rundt tre prosent av boligselgere som selger privat i Norge. Men i USA og England, der privatsalg ble lovlig tidligere enn i Norge, har andelen vært jevnt stigende, og vi kan få en lignende utvikling her til lands. Både Forbrukerrådet og Konkurransetilsynet har gått ut og poengtert at det er trygt å selge boligen selv, så lenge man

bruker megler eller advokat til oppgjøret. Huseiernes Landsforbund er imidlertid tilbakeholdne, og karakteriserer privatsalg mer som en risikosport: Det passer kanskje for noen, men langt fra alle.

– Vi sier ikke at man absolutt ikke skal selge uten megler, men man må vite hva man gjør. Aller viktigst er det kanskje at man må kunne lese og forstå avtaler og dokumenter og håndtere dem korrekt. Det er ikke uten grunn at eiendomsmeglere har tre års utdanning for å få lov til å drive med dette, sier advokat Anders Leisner i Huseiernes Landsforbund.

Materialistisk bransje

For Bente Claussen var motivasjonen for ikke å bruke megler nok litt uvanlig. Mens det for mange er et poeng å spare penger, var hennes mål å unngå å støtte opp under en utvikling hun misliker.

– Jeg er litt i opposisjon til hvordan samfunnet vårt utvikler seg. Dette med salg og penger og materialisme... Når du ser hva meglerbransjen har gjort ut av boligsalg, med glansede prospekter på tykt papir, med boligstyling så alle hus ser like ut og alt; det er som om de vil tyne mest mulig ut av sel-

gerne. Samtidig virker det prisdrivende, og gjør det vanskelig for folk å kjøpe. Jeg hadde ikke noe lyst til å være med på det, sier Claussen. Hun påpeker også at hun anså sitt hus som lettsolgt, og dermed ikke hadde behov for en meglers markedsføringstjenester.

– De andre husene her i nabolaget har gått fort. Og det gjorde jo mitt, også, sier Claussen, som fikk solgt etter første visning.

Under takst

Claussen fikk imidlertid 100 000 kroner under takst. Om det var fordi hun ikke brukte megler, vet hun ikke. Hun solgte på et tidspunkt der man spekulerte om renten ville øke, og hvor boligmarkedet ble spådd en usikker fremtid. Bare uker etterpå var boligprisene igjen rekordhøye. Claussen tar imidlertid ikke det mulige tapet med særlig tungt hjerte.

– Jeg sparte jo 70 000 på megler. Dessuten har jeg hatt en formidabel verdiøkning på dette huset, uansett. I tillegg betyr det mye for meg at det er unge, flotte mennesker som skal flytte inn her, jeg unner dem det og er glad for at de hadde råd til

dette. Jeg er vel kanskje ikke så grådig av meg, sier Claussen.

Opplys om alt

De fleste boligselgere drømmer imidlertid om best mulig fortjeneste på boligsalget. Derfor hjelper det ikke bare å være god til å håndtere dokumenter om du tar salget selv, du bør også være en god selger. Likevel: Fall aldri for fristelsen å legge skjul på eller å unnlate å opplyse om negative sider ved boligen.

– Det er nesten slik at jo mer negativt du opplyser om, jo bedre; eller for å si det sånn: Det må for all del ikke være ting du ikke forteller, advarer advokat Leisner. Da kan du få mangelskrav fra kjøper i ettertid. Leisner anbefaler folk som skal selge selv å gjøre som Claussen: Hun anskaffet en grundig boligsalgssrapport. En boligsalgssrapport går dypere til verks enn en vanlig takst.

Å opplyse om alt krever imidlertid noe forskningsarbeid fra deg som selger, uansett hvor god jobb takstmannen gjør. For selv om det i prinsippet er opp til kjøper å gå til grunnboka for å finne

VIDVINKEL: De proffe fotografene får selv små, slitte rom til å se fine og store ut i boligprospektet.



Tenk gjennom før du selger selv:

- Hvordan vil du lage prospektet?
- Hvor god er du til å lese og forstå dokumenter og avtaler?
- Hvor flink er du til å ta bilder og hvordan vil du lage en annonse til finn.no?
- Hvordan vil du lage og trykke opp prospektet?
- Hvordan vil du håndtere budrunden?
- Har du noen bekjente som kan hjelpe deg hvis du står fast?

eventuelle heftelser ved eiendommen, er det god skikk å få frem dette i prospektet.

– Husk også på å ta deg en tur til kommunen for å finne ut av eventuelle planer i området. Dersom det er planlagt en vei tvers over naboeiendommen, skal kjøper få vite dette, sier Leisner.

Prospekt og bilder

Når du selger boligen selv er det du som står for utarbeidelsen av prospektet.

– Jeg lånte mye fra prospektet til en liknende bolig som var solgt i nabolaget tidligere. Men det var likevel en del jobb med å utforme prospektet, trykke det opp og så videre, forteller Bente Claussen. Hun fikk hjelp av en fotografiinteressert nabo til å ta bildene til prospektet. Det er imidlertid verdt å merke seg at "proffene" har helt annet utstyr, ofte spesialtilpasset interiørfotografering, og mer bildebehandlingskunnskaper enn folk flest. Skal du selge selv bør du derfor være forberedt på at bildene ikke nødvendigvis blir like friske og gode som de vi etter hvert er vant til å se på finn.no og i prospekter.

Visning

I dag er det sjelden selger selv er til stede på visninger. Claussen, som hadde sin visning på egen hånd, synes dette er synd.

– Det er jo selger selv som kjenner boligen sin best, og som kan svare på spørsmål om boligen, om nabolaget og så videre, sier hun, og legger til at hun selv ikke ønsker å bli overbevist av en pågående, dresskledd megler når hun er på visning.

Det kan imidlertid være ulike reaksjoner på å møte selger selv på visning. Enkelte kjøpere kan synes det er vanskelig å spørre hjemmets eier om boligen, eller være mistroiske til opplysningene som gis.

Budrunde

En viktig del av et boligsalg er budrunden. Selger du uten megler, er du på mange måter fri til å legge opp denne selv.

– Hvordan budrunden helst bør foregå da, er jeg neimen ikke sikker på, sier advokat Leisner. Men måten Bente Claussen gjorde det på, er en

fornuftig løsning, mener han: Hun ga ettertrykkelig beskjed om at alle bud skulle sendes skriftlig, og at hun etter salget ville legge frem budprotokollen for kjøper. Likevel opplevde hun skepsis fra noen av budgiverne.

– Noen betvilte at budene var ekte. Jeg vet ikke om jeg skremte bort noen kjøpere ved å gjøre det slik. Det kan hende, sier hun.


Oppgjøret og forsikringen

De aller fleste som velger privatsalg får et advokat- eller eiendomsmeglerkontor til å ta oppgjøret. Det gjorde også Bente Claussen. Oppgjør ved fagperson er obligatorisk dersom du vil tegne eierskifteforsikring.

– Da er det viktig å huske på at du må finne en advokat eller megler til oppgjøret før du begynner markedsføringen av boligen. Det er nemlig meglere eller advokaten som bestiller eierskifteforsikringen, og det skal skje før kjøper er funnet. Om det ikke blir noe av salget, betaler du heller ikke forsikringen, så bestillingen er risikofri i så måte, sier Jørn Gisvold, administrerende direktør i Norwegian Broker, som fremforhandler eierskifteforsikringsavtaler mellom meglerbransjen og forsikringsbransjen.

Gisvold legger til at han er usikker på om dagens praksis vil fortsette. Det er nemlig en tendens til at privatsalg genererer langt flere saker til eierskifteforsikringsselskapene enn meglersalg. Gisvold tror forsikringsselskapene vil vurdere å kutte ut eierskifteforsikring til private boligselgere hvis tendensen fortsetter slik, rett og slett fordi det er et økonomisk tapsprosjekt for selskapene.

– Foreløpig er det så få som selger privat at det er vanskelig å si noe basert på, men tendensen synes å være at forsikringsselskapene får flere krav fra de som selger privat enn de som bruker megler. Problemene handler gjerne om hvilken informasjon som er gitt til kjøper. Informasjonen er ofte mangelfull ved privatsalg, sier Gisvold.

Huseiernes Landsforbund anbefaler alle som skal selge å tegne eierskifteforsikring. I forhold til verdiene som er involvert i boligsalget er det en lav pris å betale for å trygge prosessen, påpeker advokat Anders Leisner.  raa@huseierne.no

Råd til deg som vil selge uten megler:

- Grav opp alt du kan finne av informasjon om boligen og legg det frem i prospektet og annonsen. Grunnboksutskrift finnes hos Statens Kartverk, mens opplysninger om reguleringsplaner, ferdigattest og lignende finnes hos kommunen. Naboer og tidligere eiere kan ha opplysninger om servitutter.
- Innhent en grundig boligsalgsrapport fra en takstmann.
- Dokumenter alt i prosessen. Dersom du for eksempel har en avtale med kjøper om å fikse en radiator, eller om å ta med deg taklampen; skriv det ned.
- Lag budlogg med budgiver, tidspunkt, beløp og akseptfrist.
- Kjøpekontrakt kan kjøpes fra blant annet www.huseierne.no. Sørg for at du forstår kontrakten.
- Bruk eiendomsmegler eller advokat til oppgjøret.
- Tegn eierskifteforsikring.
- Selg eiendommen med klausulen "som den er." Med en slik formulering kan du som selger til en viss grad fraskrive deg ansvar for feil og mangler ved eiendommen.
- Gjør deg flid med finn-annonsen. Rydd opp og jobb med bildene. Husk at disse skal lokke kjøperne på visning.

Råd til deg som kjøper uten megler:

- Selger trenger strengt tatt ikke å opplyse om det som er tinglyst. Derfor bør du som selger sjekke alle opplysninger på eiendommen i grunnboka nøye. Sjekk også alle andre opplysninger nøye.

URBAN BONDE: Marianne Christies gulrøtter er modne for middagsbordet. Årets avling er blitt stor og fin. Hun synes de er verdt all jobbingen, for de smaker så mye bedre når du har dyrket dem selv.

Bønder i blokk

Det trenger ikke være en motsetning mellom å dyrke det urbane bylivet og dyrke sin egen mat.

TEKST OG FOTO: SOLFRID SANDE

En lang grønn stripe strekker seg langs veien ved utsiden av parkeringsplassene i Nedre Silkestrå. Solsikkene står høyreiste, solgule og store, tilsynelatende litt tilfeldig plassert rundt på det grønne området. Lenger inn, forbi parkeringsplassen ligger lavblokkene, okergule med røde lister rundt vinduene. Borettslaget på Skøyen i Oslo, rett bak Frognerparken er bygget rundt små tun, mange barn leker rundt de grønne trærne. Ved nærmere øyesyn ser du at solsikkene er spredt utover på en måte som gjenspeiler mange individuelle planer. Det er sånn en parsellhage ser ut, hver jordlapp sin eier og særegne uttrykk.

– Det er så hyggelig at mange dyrker blomster, det blir så pent. Jeg er mest sånn for matauk. Det er så flott å få grønnsaker i hus og spise dem.

Marianne Christie står bøyd over gulrøttene. Det er en utfordring å finne frem i alt ugresset som er grodd frem. Det kom så mye regn i sommer at hun ga opp, det ble for mye å holde tritt med. Andre har også gitt opp ugresset, mens hagens prydparsell ikke ser ut til å være berørt, kontrastene er tydelige. Det synger på siste verset for årets grønnsaker. Reddikene og rødbetene er spist opp, et par squash ligger og hviler rett over overflaten klare for innhøsting.

– Endelig har jeg fått frem gulrøttene. Jeg sådde så tett før at jeg nappet dem opp sammen med ugresset. Nå har jeg brukt sånne frøemser, da blir det riktig plass mellom dem.

Parsellhagen i borettslaget på Nedre Silkestrå er en av tjue som finnes i Oslo, spredt utover fra vest til øst. Mange byfolk vil nærmere jorda, noen vil så nær at de finner glede i å få grønnsaker til å gro. I parsellhagen er du din egen bonde. Dette er en stadig økende trend blant Oslofolk, det er nå fem hundre i kø for å få leie et stykke jord i Oslo.

Dyrking med historie

Parselldyrking er ingen ny aktivitet. Før ble byjord leid ut til fattige familier. Matmangelen under andre verdenskrig gjorde at prydblomstene måtte vike plass for poteter både i Frognerparken og Slottsparken. I den moderne byen er bonden blitt drevet så langt ut på landet at mange nesten ikke aner hvem han er og hva han driver med. Potetene har ikke spor av jord på seg der de ligger skinnende rene innpakket i klar plast i butikkhyllene. En balkongkasse er det nærmeste mange byfolk kommer en hage. Parsellhagen er for dem som ikke har egen hage.

– Guttene mine likte ikke grønnsaker før jeg begynte å dyrke selv. Nå kan de ikke ha middag uten salat.

I år dyrket Marianne Christie så mye salat at det ble for mye selv for ungene hennes, mye ble gitt bort til venner. Barna er blitt ungdommer, de har hjulpet til på parsellen i ti år, sett grønnsaker gro og fått en kunnskap som ikke er en selvfølge for mange byunger. Marianne Christie er lærer, og opptatt av å lære elevene om hvordan maten blir til.

– Flere ganger har jeg tatt med elevene hit. Vi har tatt opp poteter, skåret dem i biter og hatt dem i ovnen, og mange sa de ikke liker poteter, men disse likte de. Noen

løp hjem og ville lage sånne poteter hjemme også. Det er noe med å lage sine egne ting.

Naboene går forbi parsellhagen på veien ut. Marianne Christie hilser og snakker med flere. Aktiviteten her har skapt liv i borettslaget for flere enn de som har en parsell. Dugnader, fester og sosialisering er en del av livet her. Hun er blitt kjent med mange gjennom hagen og diskuterer høstfesten med en mann i styret.

– Det er så deilig å komme hit om våren. Sette frø i jorda og så kommer det noe opp som du kan spise. Jeg blir så stolt av det. Og så er det så hyggelig å skravle med naboene når vi sitter og luker på hver vår side.

Grønne mål

Mange av parsellhagene i Oslo lever på lånt jord og tid. Mange er lagt ned, fortetting med boligbygging har trengt dem vekk. De blir færre grønne flekker sentralt i byen. Oslo kommune lagde i sin tid flere av hagene i indre by som en del av byfornyelsen, det var da, nå lever mange parseller en utrygg tilværelse.

– Det er viktig for en by og ha forskjellige typer rekreasjonsområder, et tilbud til de som ikke bruker idrettsbanene. En by trenger mangfoldet parsellhagen gir. Siri Haavi er samfunns geograf og parselldyrker og skrev en oppgave om parsellhagene i Oslo etter å ha blitt inspirert i England.

– I England er det et helt annet fokus, der ser lokale myndigheter på parsellhagene som en viktig fritidsaktivitet.

Hun har samlet alle parsellhagene på en nettside som et forsøk på å synliggjøre hvor viktig hun synes dette er overfor politikerne. Vi bor ofte tett på hverandre i byen, likevel er det mange som ikke kjenner naboen. Det kan nesten virke som jo tettere man bor, desto mindre kontakt har man med naboen. I store boenheter er fellesarealer en viktig møteplass, og her er parsellhagene et viktig sted.

– Du er med på å forme fellesskapet i borettslaget gjennom parsellhagene, sier Siri Haavi.

Senter for byøkologi har sett på livet og bruken av parsellhagene i Oslo. De så at den fyller mange behov for vidt forskjellige mennesker. Det er unge, gamle, barnefamilier, innvandrere, alle slags yrker og overbevisning. Her møtes folk som ellers ikke ville blitt kjent, utveksler kunnskap og ideer. Å leie seg en jordlapp koster noen hundrelapper i året, så det økonomiske ekskluderer i hvertfall ingen.

Romy Ortiz fra Senter for byøkologi har fartet rundt i ulike hager for å studere livet der. Hun fant ut at dugnadsånden lever i beste velgående her.

– Folk er veldig glad for å ha et sted komme til. Det er bra helsemessig, både fysisk og psykisk for folk. En dame fortalte at hun hadde vært på ferie, da hun kom tilbake hadde noen i hagen høstet inn bærene for henne, og de var klare til avhenting.

Verdenshagen

En tjue minutters T-banetur fra Skøyen tar deg gjennom





sentrum til østsiden og Tveita. Tre store blokker ruver i landskapet, i den ene bor Monique Nyberget, hun er parsellhageentusiast.

– Jeg satt mange år i leiligheten min og lurte på hva de drev med her nede før jeg gikk ned. Derfor synes jeg det er viktig å markedsføre dette i bydelen sånn at flere skal få mulighet til å være her, sier hun.

Da hun først gikk ned, ble hun her. Engasjerte seg i hagen på alle måter. Det lukter nyslått gress. Duren av gressklipperen som går på det grønne området på utsiden av parsellhagen bryter stillheten. Et gjerde rammer inn det par tusen kvadratmeter store området. En oase er vokst frem på den tidligere BMX-banen, flere priser er tildelt denne plassen. Hagen er nøye anlagt

med stier og brune trelister som deler av parsellene. Det er orden her.

– Jeg bruker marka mye, men det er ikke det samme. Her er jeg i symbiose med jorda, det er veldig godt. Gå litt tilbake til urmennesket i seg.

Monique Nyberget har latt resten av ripsen stå igjen til fuglene. Ringblomstene er plukket inn og ligger til tørk og skal etter hvert pynte opp sjokoladekakene hennes. Nye sorter er prøvd ut. Det fine med å dyrke selv er at du kan finne frem glemte og gjemte sorter som de kommersielle dyrkerne har forlatt. Løpstikke og grønnskål. En dyrker humle til mikrobryggeriet sitt. Noen har bønner, uvanlig lange bønnestengler som strekker seg mot himmelen, tatt med fra en annen kultur.



DE SISTE SOMMERBLOMSTENE: I vinter skal Monique Nyberget på Tveita gjøre som hun pleier: Sitte inne i leiligheten sammen med samboeren, se ned på parsellhagen, lese i hageblader og planlegge neste sommers hage. Til jul skal hun bruke den tørkede karven hun har dyrket selv, til den hjemmelagende surkålen. Det gleder hun seg til.

Fakta om parsellhager

Parsellhagen skiller seg fra kolonihagen ved at den er uten bebyggelse og er mindre plasskrevende. Å leie en ren parsellhage koster ikke mer en ca. fem hundre kroner i året, mens en kolonihage med hytte koster et par hundre tusen å kjøpe.

Den første hagen ble laget i Oslo i 1907, og var ment for barnefamilier i trange byleiligheter som trengte ekstra mat, lys og luft. Etter hvert ble det satt opp redskapsskur og hytter, og mange gikk over til å bli rene kolonihager. Det er i Oslo du finner de fleste av kolonihagene og parsellhagene, fordi det er så mange der som ikke har egen hage.

Det er stor interesse både for parsellhager og kolonihager i Norge, men det har ikke blitt prioritert politisk. Mens det i Oslo totalt finnes 1 600 parseller/kolonihageenheter, er det 60 000 i Danmark.

Oslo: Alle parsellhagene er samlet på nettstedet www.parsellhage.no. I de 20 hagene som finnes er det til sammen 900 parseller, som er fra 12 – 250 kvadratmeter store. Selv om det er lange ventelister på enkelte av hagene, kan det være mulighet i andre. Ta kontakt med den enkelte hage.

Stavanger: Økologisk hagelag holder til på Ullandhaug. Her kan du sammen med andre dyrke grønnsaker og urter. Det arrangeres utflukter og foredrag knyttet til økologisk hagebruk. Bli medlem ved å kontakte: ingvald@grønnhverdag.no

Trondheim: Ingen ren parsellhage. Her finner du den nordligste kolonihagen, Klemetsaune. Nettsiden: klemetsaunekolonihage.no

Se også www.norgeskolonihageforbund.no.

– Det er folk fra alle verdenshjørner her. Vi lærer veldig mye av hverandre. Jeg tror nabolaget blir varmere når vi møtes ute.

Sommerblomstene er ennå fine. Ringblomster, solsikke, georginer og hagenelliker glitrer i solen. Noen har gjort parsellen klar for vinteren allerede, mens andre ennå har mye i jorda. En haug tomater ligger til modning på bordet. Kaprifolen slynger seg oppover og sender sin gode lukt utover.

Vinteren nærmer seg. I år har de bygget nye redskapsboder på dugnad, laget vafler, hatt åpen dag og markedsført seg overfor politikere. I år var de særdeles positive, men fremtiden er alltid noe uvisst. En to-års kontrakt er nå heldigvis blitt til fem.

I fremtidens Oslo kan det kanskje bli nødvendig å dyrke egen mat. Det lages mat på hustakene i New York og Tokyo. Rundt femten prosent av maten i verden blir dyrket i storbyen. Oslo er ennå en liten landsby i denne sammenheng. Dyrkingen her er mer basert på rekreasjon og som sosialt møtested enn en livsnødvendighet. Marianne Christie har fått nye ideer av naboen i år.

– Nå har jeg smakt jordskokksuppe, det var jo så godt; og se på de fine blomstene den planten har, nesten finere en solsikke.

De gule blomstene strekker seg opp på høyde med solsikkene, lysegule og fine. Marianne Christie tar snart av seg hagehanskene for vinteren, men først denne hagefesten da. sos@huseierne.no





VI SETTER PRIS PÅ NORGE

Norges TakseringsForbund er organisasjonen for takseringsforetak i Norge. Våre medlemsforetak har mer enn 1100 sertifiserte takstmenn landet rundt.

I mer enn 50 år har NTF-takstmenn satt pris på verdier. Med så lang erfaring vet vi hvordan en riktig taksering skal gjennomføres.



DIVA: Lampen fra Northern Lighting er laget i laminert tre og satt sammen av 32 spiler i limtre. Den ble belønnet med Merket for god design våren 2011. Fåes både som frittstående skulptur og pendel. Foto: Norsk Designråd.

Lampefeber

Danskene har dominert markedet for designlamper i nesten nitti år. Etter flere år med intens satsing mot det britiske markedet, har blant annet Northern Lighting nå fått foten innenfor i flere viktige butikker i London. Det norske firmaet opplever suksess både på hjemme- og bortebane.

TEKST: NINA GRANLUND SÆTHER

– Skandinavia har et fantastisk ry for briljant design, men Danmark, Sverige og Finland har vært de dominerende bidragsyterne, sa utstillingskurator og redaktør Henrietta Thompson ved åpningen av utstillingen 100 % Norway i London denne høsten. – I 2006 så vi en forandring, og siden har den norske utstillingen under London Design Festival modnet og skilt seg ut med moderne, frisk design. Norge har et utrolig rikt designmiljø, påpekte hun. Det har aldri vært så mye bra norsk design som nå.

En aktør hun spesielt trekker frem, er Northern Lighting. De har fått en fot innenfor hos de engelske møbelgigantene Heals, Liberty og 20/21. Det baner vei for å få norsk design ut i engelske stuer.

Selv om lampen Diva koster ca. 16 000 kroner, synes ikke det å skremme kundene.

– Lampen er blitt utrolig godt mottatt, forteller eksportdirek-

tør Henning Meier i Northern Lighting. Han viser stolt frem lys-skulpturen med asymmetriske og irregulære spiler som er ny av året. Den er formgitt av Peter Natedal og Thomas Kalvatn Egset og har allerede mottatt Merket for god design fra Norsk Designråd.

Laminert tre og glass

Navnet er ikke tilfeldig valgt. Diva er en lampe man legger merke til, og den fyller rommet som en eksentrisk skuespillerinne. Det er spilene som gjør den særpreget, mener eksportsjefen. De siler lyset på en spenstig måte, og gir et behagelig og varmt inntrykk.

– Diva produseres hos en liten bedrift på Dokka med lang erfaring fra møbelproduksjon og laminering, forklarer Meier. Lampen er satt sammen av 32 spiler av limtre, og kan både stå fritt på gulvet som en skulptur, eller henge i taket som en pendel.



Glass er et annet materiale bedriften har valgt å satse på. Evergreen er en ny serie pendler i forskjellige størrelser laget av mundblåst glass.

– Formen er tradisjonell. Den har vi sett mange ganger tidligere, påpeker Henning Meier. – Men den sandblåste utsiden og skinnende blanke innsiden gir lampen et transparent og særegent uttrykk som gjør dette til en helt ny lampe. Det gjør at den passer godt inn i dagens motebilde, mener han, spesielt industrimoten. Opphenget er laget slik at pendlene kan justeres opp og ned med enkle grep.

Northern Lighting har knyttet til seg en rekke designere. Duoen bak Evergreen er Vibeke Skar og belgiske Jens Praet, mens det er Ove Rogne som har kreert retro-lampen Oslo Wood. Den er inspirert av en gammeldags tivolilampe. I skjermen er det 2 000 tynne nylontråder.

– Formen er leken, og vi har med den prøvd å skape en positiv stemning, sier Meier.

Leken er også lampen Moo, formgitt av Ove Rogne og Trond Svendgård. Det er rett og slett en elg i full størrelse. Materialet er hvit polyresin – et slitesterkt harpiks som er lett å forme, og som også gir et bløtt og behagelig lys. Designerne håper Moo vil bli et postmoderne kitch-trofé som får tilskueren til å trekke på smilebåndet hver gang de ser skogens konge.

I Singapore og Kuala Lumpur

Den lille Oslo-bedriften startet opp i 2005, men har allerede rukket å etablere seg i 35 land. De har fått innpass i eksklusive interiørforretninger både i Europa og Asia, men det britiske markedet er spesielt viktig for dem. Håpet er å øke omsetningen her fra ca. 10 til 20 – 30 prosent.



EVERGREEN: Lyspendelen fra Northern Lighting i munnblåst glass har en tradisjonell form, men den sandblåste utsiden og den blanke innsiden gjør den særpregget. Foto: Northern Lighting.

– Det er i London de store hotellkjedene gjør innkjøpene sine. Derfor vil vi gjerne være her når for eksempel Marriott trenger 10 000 nye lamper, smiler Henning Meier lurt. Han setter stor pris på det norske eksportfremstøtet i millionbyen.

– 100 % Norway fungerer både som omdømmebygger og kommersiell spydspiss for norske designere og produsenter som vil satse internasjonalt, sier Jan R. Stavik, administrerende direktør i Norsk Designråd.

– Det har vært en lang og strategisk satsing for å hjelpe norske bedrifter inn på det britiske markedet, sier Norges ambassadør i London, Kim Traavik. Han fremhever det positive samarbeidet mellom ambassaden, Norsk Designråd, Norsk Industri og Innovasjon Norge.

– Endelig begynner man å se resultater av satsingen. Vi håper derfor vi kan fortsette dette arbeidet også de neste årene, fremholder han. ngs@huseierne.no



KONGLE ELLER ARTISJOKK: Begge navn brukes. Lampen som Poul Henningsen designet i 1958 er laget av 72 blader som ligger lagvis. Det er ikke mulig å se lyskilden, og lyset styres og reflekteres slik at hele konglen lyses opp. Foto: Louis Poulsen.

Gammel dansk

Dansken Poul Henningsen (1894 – 1967) gjorde suksess med sine lamper allerede i 1926. PH, som han ble kalt, syntes lite om de elektriske pærene – enten ble lyset altfor skarpt, eller lampeskjermene slukte det meste. Målet var en lampeskjerm som sendte lyset ut i rommet med full styrke uten å blende noen.

Henningsen eksperimenterte seg frem til PH-lampen med sine skjermene ovenpå hverandre i et svarmalt rom på loftet av rekkehuset hvor han bodde. Her konstruerte han noe han kalte et fotometer: Et stearinlys på en papp-plate var montert på en barnevogn som ble kjørt frem og tilbake på skinner, tusenvis av ganger. Stearinlyset lyste på et stykke papir med en fettflekk, og Henningsen kunne måle lysets styrke og kurver.

Felles for PH-lampene er at de har mange skjermene, vanligvis mellom tre og åtte, oppå hverandre. De er oftest laget av metall eller hvitt glass. En annen lampe fra Henningsens hånd, er konglen, eller artisjokk som den kalles på engelsk. Lampene produseres av Louis Poulsen.



DANSK: Poul Henningsens PH-Lampe fra 1925 er fortsatt en bestselger. De tre skjermene som ligger oppå hverandre gjør at lyset verken blir for skarpt eller for dust. Foto: Louis Poulsen.



M00: En elg i full størrelse! Et kitch-trofé som vil få tilskuerne til å trekke på smilebåndet, håper designerne Ove Rogne og Trond Svendgård. Lampen leveres av Northern Lighting. Foto: Northern Lighting.

STORY LAMP: Formgiverne Vibeke Skar og Ida Noemi har jobbet sammen om en serie de har kalt Story Collection. De har latt seg inspirere av smeltende istapper og norske strikkemønstre; kaldt mot varmt. Lampen i ubehandlet porselen med sandblåst mønster er ennå ikke satt i produksjon. Foto: 100 % Norway.

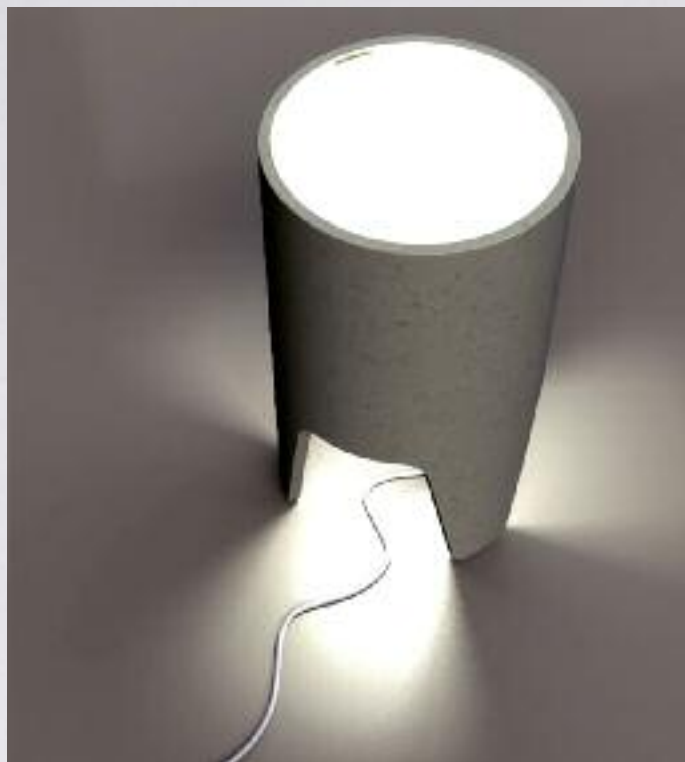
100 % Norway

- Utstilling av norsk møbel- og innredningsdesign under London Design Festival som arrangeres hver høst.
- Promoterer unge norske designere og norske produsenter som vil inn på det britiske markedet.
- Støttes av den norske ambassaden i London, Norsk Designråd, Norsk Industri og Innovasjon Norge.
- Har kostet nær ni millioner kroner siden starten i 2004.





*OSLO WOOD: En retro-lampe fra Northern Lighting inspirert av de gamle tivollampene. Skjermen kan stilles i ulike vinkler.
Foto: Northern Lighting.*



NORA MOOD: Den maskuline lampen i betong er designet av Tore Borgersen og Michael Olofsson for Nora of Norway. Fot og skjerm er laget i ett stykke, og lyset slipper bare ut nede og oppe. Foto: 100 % Norway.



NORWEGIAN FOREST: Cathrine Kullberg har også hatt suksess internasjonalt, og lampen av tre fra de norske skoger er blant annet å finne i den eksklusive møbel- og designbutikken Heals i London. Foto: Cathrine Kullberg Lighting.





SNART REHABILITERT: Hele andreetasjen i huset til Anne Marie Fredheim og ektefellen ble utbrent etter et lynnedslag i sommer.

Foto: Solfrid Sande

Redder inventaret

Selv om brann kan være ødeleggende, er det ikke sikkert alle eiendeler er tapt. Gjennom forsikringselskapet kan du få hjelp av spesialister til å redde gjenstander med pengeverdi og ikke minst affeksjonsverdi.

TEKST: DAG ERIK KONGSLIE



SØRGELIG SYN: Mye kunne reddes selv om skadene var store og omfattende. Foto: Privat.

I juli 2011 slo lynet ned i huset til Anne Marie Fredheim og Per Hillestad i Asker. Lynnedslaget førte til at andre etasje ble totalskadet og huset måtte fraflyttes. I dag bor de i en utleieleilighet i påvente av at brannsaneringen i huset skal bli ferdig.

– Det var et sjokk å høre at huset hadde stått i brann. Ingen var hjemme da det skjedde og det var bra, for den ene sengen var totalt utbrent, forteller Fredheim. Naboen på 71 år ble heldigvis reddet ut i siste liten. Hun hadde lagt seg til å sove igjen etter lynnedslaget, ettersom hun kun hadde

oppfattet et høyt smell, men ikke sett noe som kunne likne på skader. Men fra lynet slo ned med et voldsomt brak forløp alt svært raskt.

– Ved at vekterselskap og brannvesen ble varslet av brannalarmen, kom de ekstremt fort på stedet og fikk reddet ut vår nabo. En gasslomme i øverste etasje kunne ha eksplodert. Ved at de kom så fort på stedet hindret de også at det ble skader på naboileiligheten. Når man ser på omstendighetene rundt det som skjedde og resultatet til slutt føler vi at vi, tross brannen, hadde marginene på vår side, sier Fredheim.



*NITID: En medarbeider ved Coor Service Management redder verdier som kan ha stor affeksjonsverdi.
Foto: CSM.*

Dette kan man få fikset:

- Fotoalbum / bilder som har vært utsatt for røyk og sot.
- Elektronisk utstyr som ikke er smeltet på grunn av høy varme.
- Elektronisk utstyr som har vært utsatt for vannskader.
- Klær og tøy som trenger vask, rens og luktbehandling.
- Tepper, duker, gardiner og liknende som trenger rensing og spesialbehandling for å fjerne røyk, sot og skjæmmende lukt.
- Møbler som har vært utsatt for vann, røyk og sot.



Paret fryktet imidlertid at alt av bilder og personlige eiendeler var tapt for alltid, men de er blitt positivt overrasket. Mye kunne faktisk reddes tross sot og røyk.

Reparerer eiendeler

– Skadebegrensning etter brannskader er ekstra komplisert, fordi det ofte også innebærer vannskader som følge av slukningsarbeid. Selv om de fleste kunder forventer at tepper og møbeltrekk som er blitt skadet av brann eller oversvømmelse må skiftes ut, kan man anvende et utvalg av teknikker for å fjerne alle spor etter vann- og røykska-

der, og tilbakeføre ting til samme stand som før skaden oppsto, sier administrerende direktør i Coor Service Management, AnnaCarin Grandin, som gjør skadesaneringen i Fredheim og Hillestads bolig.

Denne tjenesten redder verdier som ofte har affeksjonsverdi. Dette gir også betydelige kostnadsbesparelser ved å redusere behovet for utskiftning og derved spare miljøet.

– Vi samarbeider med en rekke forsikringsselskaper og ofte blir vi kontaktet såpass raskt at vi er på stedet allerede før brannen er slukket. Fordelen ved at vi er så tidlig på plass er at vi i det brannen



VASKET OG RENSET: Alt som kan redde er positivt – både for den skadelidende og forsikringsselskapet.
Foto: CSM.

er slukket kan begynne å pumpe vann ut av bøligen. Vannskader som oppstår ved slukking er svært skadelige, og jo fortere man får vannet ut, jo bedre er det for saneringsprosessen, sier Grandin.

Sparer mye penger

For alle som er skadelidende er alt av personlige eiendeler man kan redde en bonus, men for forsikringsselskapene handler det også om å spare store beløp. Derfor er skadebegrensning en vinn-vinn situasjon for både de ulykksalige og forsikringsselskapene.

– Restaureringskostnaden for tekniske produkter er i området mellom fem og 30 prosent av prisen på nytt utstyr. Denne betydelige økonomiske fordelene blir enda større når du tar i betraktning den administrative byrden som følger av å fremskaffe erstatningsutstyr, samt kostnadene forbundet med driftsavbrudd under en lang periode med unyttbar tid, sier teknisk sjef Sindre Ulvestad i Polygon, som også driver med skadesanering.

– Vi har en rekke spesialteknikker og kan dermed tilby en fullstendig restaureringstjeneste. Dette gjelder for eksempel vask og rensing av tøy, rensing og spesialbehandling av tepper og møbler, restaurering av møbler, flytting og lagring, rensing av elektronikk og datautstyr, samt luktbehandling, opplyser Ulvestad.

Så lenge datautstyret ikke har smeltet er det mye man kan redde fra harddisker og liknende.

– Alle snakker om hvor vanskelig det er å slette ting fra en harddisk. Det er det mange som er veldig glade for når de sender oss utstyr hvor vi skal gjenopprette harddisken. Vann og brann er stort sett ikke noe problem, så lenge det elektroniske utstyret ikke er smeltet. Så til syvende og sist er det temperaturen det kommer

an på, forklarer han.

Å restaurere heller enn å skifte ut er ikke bare kostnadsbesparende, men minimerer feilvurdering av verdier og reduserer administrasjonskostnader generelt.

– For lett og middels skadede artikler oppnår vi en restaureringsgrad på over 90 prosent gjennom bruk av de aller siste teknologiske rehabiliteringsmetodene, sier Ulvestad.

Alt kan ikke redde

– Vi føler vi er blitt tatt godt vare på. Firmaet som gjør skadesaneringen hos oss er meget fleksible og vi har hele tiden hatt en god dialog med dem om løsninger. Hele annen etasje må pusses opp på nytt, og i tillegg følger noen arbeider på etasjene under, forteller Anne Marie Fredheim.

De har fått beskjed om at de kan flytte inn igjen i desember. Da har arbeidene pågått i fem måneder. Mye er blitt reddet, men ikke alt.

– Jeg er veldig spent på om arvedukene mine kan tas vare på. Noen familiebilder er gått tapt, men mye er reddet. I tillegg er jeg trist på Pers vegne. Han er musiker og har mistet plaketter, plakater og plater han har fått i forbindelse med Spellemannspriser og andre priser. Selve Spellemannsprisen er uskadet, men alt det andre rundt har gått tapt. Dette hang på vegen hvor arnestedet var, sier hun.

Samtidig ser Fredheim frem mot å komme tilbake i nyoppusset hus.

– Ja, det er tragisk med slike ting som skjer. Lynet slo ned 24. juli i år. Den helgen skjedde det så mye annet i Norge at vi fikk virkelig satt ting i perspektiv. Vi mistet ingen mennesker, bare materielle ting og det gikk alt i alt ganske bra. I tillegg gleder vi oss til å flytte inn i et nærmest nyoppusset hus, avslutter Anne Marie Fredheim. 📧 dek@huseierne.no



AnnaCarin Grandin. Foto: CSM.

Strikker julen inn

Strikkede julekuler var fjorårets store farsott; i år skal strikkedukker pynte opp og invitere til lek i norske hjem. Bak strikketrenden står den norsk-svenske designduoen Arne & Carlos, som bor og jobber i et gammelt stasjonsbygg i Valdres.

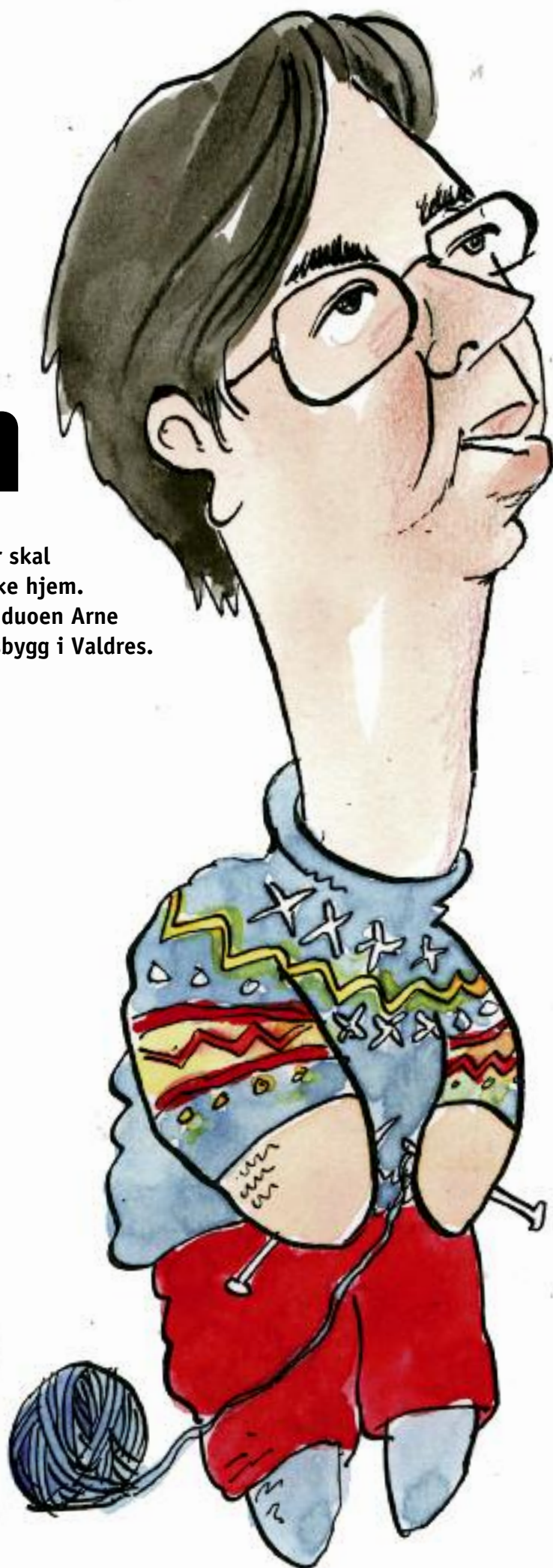
TEKST: RIKKE ÅSERUD ILLUSTRASJON: HERB

– For noen år siden revolusjonerte dere Marius-genseren ved å flette spaceinvaders inn i mønsteret. Sist høst lærte dere nordmenn å stikke kuler til juletreet. Boka dere ga ut med mønstre til julekuler har solgt i 46 000 eksemplarer – hva er hemmeligheten bak et sånt salg, når andre håndarbeidsbøker kanskje selger noen tusen eksemplarer hver?

– Det stemmer ikke helt: Håndarbeidsbøker selger veldig bra i Norge. Cappelen Damm har 60 000 medlemmer i Hobbyklubben, og om en bok blir tatt opp der, selger den minst 10 000 eksemplarer. Håndarbeidsbøkene er de hemmelige bestselgerne. Da vi ga ut boka om julekuler i fjor visste vi at den kom til å selge bra. Nå er den trykket i 47 000 eksemplarer, oversatt til åtte språk og gitt ut i ni land, og den har stor fremgang i alle land. Den ser allerede ut til å bli en bestselger i USA, og i Nederland ser vi en like stor farsott som den vi hadde i Norge i fjor. Noe av grunnen er antagelig at vi med "Julekuler" lagde en ny type hobbybok. Den appellerer både til unge og gamle, og den er visuelt vakker, i tillegg til at den har oppskrifter. Den ligger et sted mellom hobby- og designbok, og treffer dermed flere. Og så er det design som er enkel å gjøre selv, dermed kan mange henge seg på.

– Nå er dere aktuelle igjen med en ny strikkebok, men denne gangen er det dukker dere gir oss oppskrifter til. Er strikkedukkene til lek, eller til pynt – og er vi i så fall på vei tilbake til bestemors maksimalistiske interiørstil?

– Dukkene er både til pynt og lek, man kan bruke dem til hva man vil. Og når det gjelder interiørstil: Vi tror ikke på minimalismen. Det har vi aldri gjort.





**Arne Nerjordet (48)
og Carlos Zachrison (41):**

- Den første kleskolleksjonen fra Arne & Carlos ble vist i 2002.
- Designduoen hadde stor suksess med de "nasjonalromantisk-avantgardistiske" klærne. De ble kjøpt opp av store internasjonale kleskjeder som Comme des Garçons og Urban outfitters. Mette Marit er blant kjendisene som flere ganger er blitt sett i duoens kreasjoner.
- De siste årene har de originale designerne satset på strikking. Denne høsten er de aktuelle med boken "Strikkedukker."

– *Strikking har på mange måter fått en slags renessanse de siste årene. Hvorfor er det blitt populært igjen?*

– Strikking er en slags motvekt til samfunnet vi lever i nå, der alt er digitalisert. Det er alltid slik at når en trend oppstår, kommer det raskt mottrender. Strikkingen handler om å gå tilbake til håndarbeidets verdier; å skape noe selv med hendene, ikke bare sitte ved en datamaskin og trykke. Vi trenger noe som er ekte, til å ta på, i en tid der internett og alt det virtuelle dominerer. Derfor ser vi også så mange som er interessert i å lage mat fra bunnen av, i å kjøpe lokal mat, slow food-bevegelsen og så videre. Vi ser også at gamle, tradisjonelle håndverksbedrifter som lager ting for hånd får fornyet oppmerksomhet.

– *Dere bor og jobber i Valdres. Hva brakte dere dit?*

– Det var ønsket om å få mer plass. Vi hadde lyst til å drive hagearbeid og isolere oss litt fra omverdenen. Da vi flyttet hit for ti år siden var det billig, og vi fikk mye hus for pengene. Vi skulle starte egen bedrift på det tidspunktet, og det koster mye. Da må man finne en økonomisk brukbar løsning på boligsiden. Vi har aldri følt oss isolert; vi har to timer til flyplassen, det tar litt over to timer å komme seg til

“Da vi flyttet hit for ti år siden var det billig, og vi fikk mye hus for pengene.”

Oslo, og i tillegg har vi alle moderne kommunikasjonsmidler; internett, faks, telefon. Vi bruker alle de moderne midler vi har i dag for å virkelig gjøre drømmen om å bo “gammeldags” på landet. Spesielt internett har vært viktig i så måte. Vi er i tillegg heldige, som har et yrke som gjør at vi ikke trenger å møte opp på kontoret. Nå ser vi tendenser til at de som ikke er i en slik situasjon, altså de som må møte opp på jobben daglig og ikke kan flytte ut på landet som oss, de vil ha grønnere byer. Spesielt i Brooklyn i New York ser vi denne tendensen. Folk sitter hjemme og koker store gryter med mat de selger på markedene i helgene; de syr jeans for hånd og har høner på taket. Denne grønne trenden er på god vei til Norges byer, også.

– *Hva er de største fordelene ved å bo i distrikts-Norge i stedet for i hovedstaden?*

– Stillheten! Den er veldig viktig for vår del. Frisk luft. Plass. Naturen. Vi har en sjø på den ene siden av huset og skispor på den andre. Vi trenger ikke å kjøre noe sted for å bade om sommeren eller gå på ski om vinteren; alt er rett utenfor.

– *Dere bor i en gammel stasjonsbygning på Tonsåsen. Hvilke utfordringer har dere hatt med å pusse opp bygningen?*

– Da vi flyttet hit var vi ganske ambisiøse og tenkte å pusse opp selv parallelt med at vi startet bedrift. Men etter et år eller to var vi mette på oppussing. Siden har vi gjort litt her og litt der i noen år. Nå har vi omsider en totalrenovering på gang. Det har vært en lang prosess, og det har vært litt tungt å bo her til tider, men samtidig har det vært bra å ta det med ro, slik at vi har rukket å tenke på hva vi ønsker. Nå er vi snart i mål med oppussingen, og da blir det veldig bra.

– *Er dere like fingernemme med hammer og spiker som med strikkepinner og garn?*

– Arne er nok den av oss som er flinkest med sånt, men som sagt; vi ble lei. Nå har vi en entreprenør som står for hele oppussingsjobben.

– *Hvordan er det å holde varmen i huset om vinteren?*

– Innlandet er kaldt, og vi har hatt høye fyringsutgifter. Nå holder vi på å installere vannrør i alle gulv, og energien skal vi ta fra sjøen like ved huset. Vi vil ha et så miljøvennlig hus som mulig. Installasjonskostnadene er store, men det er en engangskostnad, og antagelig vil vi ha tjent det inn igjen i løpet av fem-seks år i form av lavere strømregninger. Skjønt, akkurat det er det

ikke så lett å spå om. Strømprisene svinger jo så voldsomt at de gjør det svært vanskelig å forutsi energiutgiftene. Men uansett får vi nå en miljøvennlig løsning, og det er viktig.

– *Et spørsmål til Carlos: Du er en av etter hvert svært mange innvandrede svensker til Norge. Hva vil du si er hovedforskjellen mellom å bo i Norge og Sverige?*

– Jeg har bodd i Norge siden 2000; det er så lenge siden jeg bodde i Sverige at jeg nesten ikke husker hvordan det var... Men det som slår meg som særnorsk er oppussingen. Her pusser alle opp. Jeg kan aldri huske å ha snakket om oppussing med andre i Sverige, men her har alle sine erfaringer. Kanskje særlig med badet, alle pusser opp badet. Arne og jeg er veldig mye ute og reiser. Når vi snakker om det å pusse opp og jobbe med håndverkere skjønner ofte ikke folk helt hva vi mener i utlandet. Her i Norge vet alle hva vi snakker om. I Norge bruker vi ekstremt mye penger på å bo. I andre land bruker man heller pengene på å gå ut og spise. Litt sånn er det i Sverige, også.

– *Dere har et image som nærmest lukter kaffe og småkaker, og hjemmekosen står i høysetet. Hvorfor appellerer hjemmekosen så veldig til oss nordmenn?*

– Det har kanskje noe å gjøre med været. Det er tross alt en lang vinter her i landet. Kanskje er det noe med været som gjør at vi enten oppholder oss ute, i friluft, eller hjemme. Tenk bare på vinteren eller påsken; først er du på ski, og så drar du hjem og tenner på peisen og koser deg med en avis, krim eller håndarbeid. Det med hjemmekosen er litt som å gå på tur, det ligger i blodet på nordmenn og er et spesielt norsk fenomen. Bare ordet; "koselig" kan oversettes til "mysig" på svensk, men det er likevel noe helt annet.

– *Etter julekuler og strikkedukker, hvor går veien videre for Arne & Carlos?*

– Først blir det spennende å se hvordan det går med strikkedukkene. I løpet av de første fem ukene boka var ute, hadde vi allerede nesten 15 000 solgte, og det er tall som lover godt. Vi har også en adventskalender på vei, i samarbeid med Dalegarn, og planlegger i tillegg noe til påske. Men når ting roer seg rundt den siste boken skal vi først og fremst ta det litt rolig. Og så får vi se hva tiden bringer. 📧 raa@huseierne.no

"Vi vil ha et så miljøvennlig hus som mulig. Strømprisene svinger jo så voldsomt at de gjør det svært vanskelig å forutsi energiutgiftene."

Gå inn og trekk litt frisk luft



Ta Innemiljøsjekken, så kan du få bedre luftkvalitet – og livskvalitet

Dårlig innemiljø kan forårsake blant annet hodepine, pustebesvær, tretthet, astma og allergi. Det kan være vanskelig å vite hvordan det står til med luftkvaliteten i din egen bolig. Dersom du bestiller **Innemiljøsjekken** fra Anticimex, kommer en av våre boliginspektører hjem til deg og sjekker forholdene i din bolig. Vi gir deg råd om hva som kan gjøres for at du og din familie skal få en behageligere og sunnere tilværelse hjemme.

Hvis du vil trekke frisk luft inne, kontakt oss på:
815 48 250 eller gå inn på www.anticimex.no

På Innemiljøsjekken kontrollerer vi:

- Fuktilder
- Muggsopp
- Ventilasjon
- Luftfuktighet
- Fuktighet i utvalgte konstruksjoner
- Temperatur
- Radon

Anticimex
FORSKING OG BYGG

ASTMA-OG ALLERGI FORBUNDET
Anbefalt av Huseiernes Landsforbund og Astma- og Allergiforbundet

Nyhet fra **cleanfix**
CLEANFIX RA320 Swiss Made Quality.

Batteridrevet gulvaskemaskin – for ditt hjem!

13.990,-
Eks. mva
Frakt tilkommer



Med mopp eller vaskeklut flytter du bare skitten frem og tilbake på gulvet. Med gulvaskemaskin blir hver kvadratcentimeter gulv vasket med rent såpevann og suget tørt i en operasjon. Enkel og ergonomisk, vasker forover og bakover, rengjør under innredninger og suger helt tørt!

Bestill idag på www.renholdsmaskiner.com eller ordretelefon **22 07 86 22**

Kunst eller hæ





verk?

– De tenker ikke på meg, så da gidder ikke jeg å tenke på dem, heller. "Stian" (19) har ikke dårlig samvittighet overfor de som eier veggene han tagger på.



TEKST: RIKKE ÅSERUD

FOTO: RIKKE ÅSERUD / NINA GRANLUND SÆTHER

Han er bare nitten år, men har i løpet av sin fire år lange karriere som tagger allerede rukket å bli pågrepet av politiet flere ganger med sprayboksen i hånden. Nå står han og jobber med en stor "piece" på kulturhuset Hausmania i Oslo. Her er han trygg for politiet: Kulturhuset har fått tillatelse til å drive med dette, i en avtale med Oslo kommune, som eier bygningene. Så trygg som nå er han imidlertid ikke alltid. "Stian" sprayer der det måtte passe seg.

– Det jeg ser etter, er skitne, brukbare vegger som ikke brukes til noe annet, sier han. Og om han bare hadde hatt tid, skulle han gjort det fint.

– Men med nulltoleransen som er her i Oslo nå, er det ikke tid. Det tar to minutter, så er snuten der. Alle tyster. Det er derfor det aldri er noen fine piecer å se fra t-banen lenger, sier han.

Som fortjent

Byen får den graffiti den fortjener, mener "Kristoffer" (25), som også har tatt turen til Hausmania denne ettermiddagen. Slår man hardt ned på taggingen, rekker ingen å gjøre noe som er fint: Ingen ønsker å bli tatt. "Kristoffer" har i følge ham selv flere års kunstutdannelse og en helt vanlig jobb. På fritiden tagger han. Aldri på lovlige vegger, kun på ulovlige husvegger.

– Jeg gjør det for kunstens skyld. Jeg slutter den dagen det blir kjedelig eller lovlig, sier han.

Han mener at noe av uttrykkets egenart ligger nettopp i det ulovlige, og forteller at jo dristigere vegg man velger seg, jo større respekt får man i miljøet.

– Jeg vil for eksempel heller lage en enkel piece i sølv og svart på Stortinget, enn et eller annet mer komplisert på en lite befolket undergang der ingen kan se den, sier "Kristoffer."

"Kristoffer" har lite til overs for såkalt gatekunst, som skiller seg fra graffiti-kunsten blant annet ved metoden og i forhold til publikumsanerkjennelse. De siste årene er gatekunst blitt stort; mange utøvere har kjente og anerkjente navn, og enkelte har tjent seg styrtrike.

– Om de som driver med street art vil selge seg sånn, så dem om det. Men graffiti skal være til mannen i gata; ingen skal gjøre seg rike på det, sier "Kristoffer."

Tagging, graffiti, gatekunst

Men hva er egentlig forskjellen mellom tagging, graffiti og gatekunst? Fellesnevneren er at de er ikke-kommersielle, ikke-institusjonaliserte uttrykk og tradisjonelt oppføres ulovlig på offentlige steder. I gatebildet oppfattes ofte privateide bygårder og bygninger også som en del av det offentlige. Utøveren er gjerne anonym eller bruker artistnavn.

"En tag er den enkleste, men samtidig den grunnleggende bokstavformen i graffiti", skriver Cecilie Høigård i boken "Gategallerier". Den kan være laget med tusj eller sprayboks, og for uinnvidde er den ofte helt uleselig. En større, og noe mer avansert tag, med kantlegging av bokstavene og så videre, kalles gjerne "throw-up". En stor, forseggjort tag, der bokstavene kanskje har fått selskap av ulike figurer og der flere farger er brukt, går under betegnelsen "piece", som er en forkortelse for "masterpiece". En piece krever gjerne god tid, og en "writer" eller graffitikunstner som får satt en slik på et godt synlig sted kan nyte høy respekt i miljøet. De beste pieceene er såkalte "burnere", der flere personer går sammen om å dekke en hel vegg.

Gatekunst, eller street art, skiller seg noe fra den klassiske graffitien. I gatekunsten brukes som oftest sjablonger og spraymaling, men også klistremerker, plakater og lignende. "Sjablongkunstnere er ikke taggere eller graffitimalere", skriver fotograf Rolf M. Aagaard i boken "Street Art". Han påpeker videre at bildene gjerne bærer preg av nøye planlegging og plassering. I motsetning til graffiti er gatekunst som oftest svært forståelig også for "uinvidde", enten det er tekst eller bilde. Innen gatekunst finnes det i dag enkelte store, kjente navn. I Norge har vi først og fremst Pøbel og Dolk. Da sistnevnte la ut 250 trykk av verket "Mushroom Girl" for salg i september 2011, ble alle revet unna i løpet av førti minutter, og i følge VG-nett tjente kunstneren til sammen 388 000 kroner bare på dette salget.

Egen festival

Gatekunsten er altså tatt inn i varmen – og ikke bare inn i gallerivarmen. I Stavanger har de en årlig festival for kunstformen, Nuart. I år fikk festivalen 150 000 kroner i støtte fra kommunen.

– Vi synes det er viktig at gatekunst er en del av bybildet, og en del av kulturuttrykket det er viktig å få frem. Alt for mange blander sammen ting, derfor er det viktig å vise at dette er noe helt annet enn forsøpling og tagging, sier kultursjef Rolf Norås i Stavanger. Han skiller mellom graffiti og gatekunst på den ene siden, og forsøplende tagging på den andre. At det ene skal føre til det

GRAFFITI:

Graffiti er preget av mange interne koder og estetiske føringer, og er et sinnrikt symbolunivers som ikke er lett å avlese for uinnvidde – til tross for at man finner graffiti i alle større byer over hele verden. På mange måter er graffiti en intern kommunikasjonsform. Graffitimalerne henvender seg til andre graffitimalere i et eget universelt formspråk. Det å være synlig er avgjørende, og status opparbeides gjennom høy produktivitet og gjennom utvikling av teknikk, stil og originalitet. Graffitimalere legger ofte ned et omfattende arbeid i å planlegge, skisse og forberede nye prosjekter.



Tag: En tag vil si en signatur, og er den enkleste formen for graffiti. I tag'en skriver maleren navnet sitt i sin egen, unike stil. All graffiti har sitt utspring i tag'en, og bruk av navn og skrifttegn er en svært sentral del av estetikken i graffitiuttrykket.

GATEKUNST:

Gatekunsten, også kalt Street Art, er preget av større frihet og er lettere tilgjengelig for folk flest enn tradisjonell graffiti. Felles for mange av disse uttrykkene er at det tidkrevende arbeidet med selve utformingen gjøres før oppføring, slik at det går raskere å oppføre dem i store opplag. Målet er ofte å skape undring, stimulere til nysgjerrighet eller stille spørsmål ved politiske og sosiokulturelle forhold, da særlig til kommersialisme og kapitalisme. Mens det tradisjonelle graffitimiljøet er kjent for å være svært maskulint og dominert av unge menn, er utøvere av nye gatekunstuttrykk gjerne noe eldre, kvinneandelen synes høyere og flere av utøverne studerer innen det visuelle fagområdet.



Klistremerkekunst: Bildeuttrykk / tekstbudskap trykt på klistremerker som plasseres over store deler av byrommet, gjerne på små flater som lyktestolper, skilt, søppelspann osv.



Throw-up: En mer avansert form for tagging er throw-up, der malerne bruker mer kompliserte og forseggjorte bokstaver som for eksempel boblebokstaver eller wild style. Lages ofte i to farger.



Piece: Ordet piece kommer fra engelsk masterpiece, altså mesterverk. En piece er et større fargebilde laget med spray på vegger eller andre objekter i byrommet. Formspråket er strengt, og man skal mestre mange koder og estetiske elementer for å gjennomføre en god piece.



Burner: De beste piece'ene er såkalte burn'ere. Her har gjerne flere malere gått sammen om å lage en felles piece som dekker en hel vegg. Dette er en tidkrevende arbeidsprosess som sjelden utføres ulovlig.



Plakatkunst: Håndlagde eller printede grafiske uttrykk på papir, gjerne satt opp med tapetklister eller hveteklister på jevne overflater. Foto: Stein J. Bjørge / Scanpix.



Stensil- eller sjablonkunst: Grafisk uttrykk eller tekst som skjæres ut i papp eller andre materialer og overføres til en overflate med spraymaling.



Intervensjon: Uttrykk som settes opp i interaksjon med eksisterende kunstverk, logoer, skilt etc.

TEKST: NINA GRANLUND SÆTHER FOTO: RIKKE ÅSERUD / NINA GRANLUND SÆTHER

Kilde: Graffiti og gatekunst i kulturbyen Bergen – Utredning og handlingsplan for perioden 2011-2015. Bergen kommune.

NULLTOLERANSE:
Rusken-general Jan Hauger i Oslo kommune vil ikke tillate verken graffiti eller gatekunst. Hvert år bruker kommunen og samarbeidspartnere 100 millioner kroner på å fjerne tusj og maling.



HUMORISTISK: En liten uskyldig oppfordring, eller pøbelstreker?

andre, frykter han ikke – tvert imot.

– Jeg har verken erfart eller sett noe dokumentasjon på at gatekunst fører til mer tagging og forsøpling, sier Norås.

Han forteller videre at gatekunsten i utgangspunktet er ment å være midlertidig, men at det ikke alltid blir sånn.

– Nylig hadde vi en vegg på kjøpesenteret der noen kunstnere hadde fått utfolde seg under festivalen. Planen var å male over det etter en stund, men da protesterte kafeen som lå vis-a-vis; de ville ikke at den skulle overmales, så verket henger der fortsatt, sier Norås. Han forteller at kommunen gjerne ser an situasjonen; når næringslivet og andre gjerne vil beholde gatekunsten, er det sjelden noe i veien for det.

Liberale Bergen

Det er likevel Bergen som tradisjonelt har vært regnet som den mest liberale byen i Norge med hensyn til graffiti og gatekunst. Siden 2004 har det vært politisk vedtatt at Bergen skal ha en egen plan for graffiti og gatekunst som uttrykksform. "Å skille mellom graffiti som 'pent/kunst' og tagging som 'stygt/hærverk' er en forenkling", står det i den nylig vedtatte handlingsplanen for perioden 2011-2015. Det sentrale er altså ikke hva som lages, men hvor det lages. På den måten heves debatten over stygt/pent-diskusjonen. Bergen har en rekke lovlige vegger og utsmykningsoppdrag på både offentlige og private vegger, og det arrangeres også jevnlig kurs for ungdom.

Straffes strengt

Oslopolitietts reaksjon overfor taggere som blir tatt varierer i forhold til taggerens alder og en rekke andre forhold. Som en tommelfingerregel skisseres følgende reaksjonsmønstre ved gjentatte forhold:

1. gang: Konfliktråd eller påtaleunntatelse med vilkår eller bot/forelegg.
2. gang: Bot eller forelegg, denne gangen betraktelig høyere.
3. gang: Straffesak.

Politiet melder om gode resultater etter løsning i konfliktråd ved første gangs lovbrudd og trekker ellers frem viktigheten av at det reageres med allmennpreventive hensyn i de tilfellene hvor det bygges opp saker mot taggere. I 2010 var det blant annet to saker oppe i rettssystemet der det ble gitt strenge straffer; en gutt ble dømt til å betale 900 000 kroner i erstatning, og måtte avtjene

420 timers samfunnstjeneste i løpet av et år. En annen fikk ett års fengsel og måtte betale 270 000 kroner i erstatning. De to sto bak enorme mengder skadeverk over lengre perioder.





Byen legger altså til rette for lovlige uttrykk. Samtidig iverksettes rask fjerning av uønsket graffiti på private og offentlige bygg. "Utfordringen i det videre arbeidet ligger i å tydeliggjøre grensegangen mellom ønsket og uønsket graffiti, og i å ivareta estetiske hensyn og utøverhensyn i forhold til fjerningspraksis", heter det i handlingsplanen.

Nulltoleranse

I Oslo er slike hensyn så godt som fraværende. Hovedstaden fører en streng nulltoleransepolitikk.

– Hvorfor vi er så strenge? Fordi vi er i en situasjon i Oslo hvor vi blir nedtagget, sier Rusken-general Jan Hauger. Han beskriver situasjonen som kaotisk.

– De ødelegger bygninger som er verneverdige og der vi har store utfordringer med å fjerne det; de går på trevirke, som ikke kan høytrykkspyles; kort sagt: De ødelegger andres eiendom. I tillegg respekterer ikke de ulike gruppene hverandre. Vi ser eksempler på såkalte "throw-ups" som kan være fine der de står, men så kommer andre og klusser over dette med sine tags, og så blir det bare forsøpling, sier Hauger. Oslo kommune med samarbeidspartnere bruker årlig rundt 100 millioner kroner på å fjerne tagging. At en mykere linje kunne ført til mindre forsøpling har Hauger ingen tro på.

– Nesten halvparten av de over 30 000 taggene vi har registrert, ligger i området rundt de lovlige veggene i Hausmanikvartalet. Også den lovlige veggene som ble etablert på Sagene for halvannet års tid siden, har ført til et grisete nærmiljø, sier Hauger.

New York

Lovlige vegger fungerer ikke noen steder, mener Trine Haug, som har flere års erfaring fra Oslopolitietis taggegruppe.

– Lovlige vegger er treningsvegger som kreerer mer tagging i nærmiljøet rundt veggene. Miljøet selv ønsker dem for å gjøre den ulovlige graffitien raskere og finere, men det er ingen som ønsker lovlige vegger som en erstatning for den ulovlige graffitien, sier Haug.

Hun har tro på nulltoleransen, og trekker frem New York som eksempel på et sted dette har fungert. New York var stedet der graffitien ble til parallelt med en rocke- og etter hvert hiphop-kultur fra 1960-tallet og utover. Graffiti ble etter hvert, i likhet med annen kriminalitet, en verkebyll for storbyen, som til slutt innførte nulltoleranse, parallelt med en storstilt vask av hele t-banen. "Teorien om det knuste vinduet", som går ut

BERØMT: Bergenserer med artistnavnet DOLK er blitt kjent langt utover landets grenser for sine gatebilder. Dette bildet kom til på en vegg i Stavanger under Nuart-festivalen som arrangeres årlig, og som støttes økonomisk av kommunen.



Hvordan forstå tagging og graffiti?

Graffiti kommer av det italienske graffito, som betyr innrisning; opprinnelig av gresk grapho som betyr å skrive. Spraykunstformen vi i dag forbinder med graffiti har utspring i hiphopkulturen i New York på slutten av 1960-tallet. Hiphopen hadde tre uttrykksformer; musikk, dans og graffiti. For å spre sitt budskap begynte ungdommene å male på togene og t-banen.

Det er en utbredt holdning i miljøet at enkel tagging ikke kan skilles fra avanserte graffitimalerier, men at alt går ut på det samme, da det hele i stor grad handler om å få synliggjort navnetrekket sitt.

TIL ETTERTANKE: Har man øynene med seg gatelangs, kan man bli positivt overrasket. Supermann som gammel og avfeldig pasient er et av bildene som har gjort PØBEL til en anerkjent gateartist.



Utrolig irriterende

Oliver Otterdal Nilsen eier en leilighet i en stor bygård i Oslo. Sameiet hadde tidligere store problemer med tagging og tilgrising, og blokken ble karakterisert som "byens styggeste." Otterdal Nilsen har opplevd å våkne av ungdom i full sving med sprayboksen på sameiets vegger.

– Ja, det var en natt jeg hørte at de holdt på utenfor her, på veggen som vender inn mot bakgården. Jeg ringte politiet, som var forholdsvis raskt på pletten. Men jeg tror ikke de ble tatt, sier Otterdal Nilsen.

Han beskriver det som først og fremst utrolig irriterende å oppleve slik tilgrising av eiendommen.

– Man vil jo at det skal se fint ut rundt seg. En annen ting er at det er svært kostbart å gjøre noe med det. Mange sameier i byen bruker en masse penger på dette, sier Otterdal Nilsen.

Problemet med taggingen avtok etter at sameiet for noen år siden pusset opp fasaden, fjernet all gammel tagging og ble med på en abonnementsordning som gjør at ny tagging fjernes i løpet av kort tid. Nå er blokken langt mindre utsatt og opprettholder en ren fasade.

Huseiernes Landsforbund oppfordrer gårdeiere i Oslo som har problemer med tagging å benytte seg av slike tilbud for å få det fjernet så fort som mulig. En samarbeidsavtale med REN service gir medlemmer 25 prosent rabatt på alle firmaets tjenester, også fjerning av tagging.

på at mindre ubehageligheter utvikler seg til større problemer dersom de ikke blir gjort noe med, lå til grunn for handlemåten. Resultatene anses som svært vellykket.

Både Trine Haug og Jan Hauger mener rask fjerning er et viktig virkemiddel når man vil bli kvitt tagging og annen graffiti.

– Jo fortere du fjerner taggingen fra ditt bygg, jo større er sjansen for at de vil slutte å tagge på ditt bygg, sier Haug.

Sympatigrupper

Men er det greit å vaske vekk en hel generasjons uttrykk, og la sterile bygninger få dominere i gatebildet, ja, i tillegg til reklamen, da, i alle dens former?

– Det drar med seg mye å forby en hel ungdomskultur. I Oslo er det rene sympatigrupper, som tagger bare i protest mot de strenge kommunale vedtakene, sier Robert Sandberg, en av Norges mest profilerte graffitiartister under kunstnernavnet Kazy. Han mener de eneste man luker ut ved den strenge holdningen, er de som under andre forhold kunne drevet det videre.

– De som vil drive med skadeverk, gjør det, uansett. Det er de som kunne utviklet seg til å bli flinke graffitikunstnere man stopper, sier Sandberg, som i dag jobber som maler og lakkerer og slik lever av graffiti kunsten han utviklet i mørke netter og underganger i 1980-tallets Oslo, før frontene ble så skjerpet. Han mener Ålesund, der han nå bor, er et kron eksempelpå ikke-fungerende nulltoleransepolitikk:

– Omtrent annet hvert år er det et lite raid, der noen tagger i byen. For å komme dette til livs, innførte man nulltoleranse i Ålesund: De forbød all graffiti og malte over de to lovlige veggene vi hadde her. Men taggene i sentrum, som man ville til livs, de er blitt stående. Det er mildt sagt nokså ironisk, sukker Sandberg på telefon fra Jgendbyen.

På Hausmania er "Stian" i ferd med å avslutte sin lovlige piece. Hvordan verket skal forstås, hva bokstavene står for, vil han ikke ut med. Intervjuet er tydeligvis over, både med ham og med "Kristoffer". De har sett seg grundig lei av å måtte forklare sine holdninger og synspunkter. "Kristoffer" har en siste hilsen.

– Har du en bygård eller bygning i sentrum er tagging en konsekvens. For deg, eller de som leser dette: Fuck you.

Han snur på hælen og forsvinner ut i byens gater. ☎ raa@huseierne.no



Anmeldte skadeverk tagging / graffiti i Oslo 2004-2009

Teorien om det knuste vinduet:

Mindre ubehageligheter blir større problemer hvis man ikke gjør noe med dem raskt. Et knust vindu som ikke snart blir reparert, kan sende et signal om at det er i orden å knuse flere vinduer og kanskje gjøre ytterligere skade på en bygning. Overført til tagging: Litt graffiti på en vegg kan signalisere at her er det rom for mer, dersom det ikke fjernes raskt.

Trenger du

ADVOKATFELLESSKAPET KRISTOFFERSEN, WINSVOLD & SEKKELSTEN

Fast eiendom, arv, skifte, familiesaker, husleie, erstatning, arbeidsrett, forretningsjuss, alminnelig praksis. Eiendomsmedling.

Bryggeriveien 6, 1607 Fredrikstad. T: 69955040. F: 69955045. Epost: kristoffersen@advokatf.no winsvold@advokatf.no www.advokatf.no

ØSTFOLD

ADVOKAT TROND SELSAAS

Fast eiendom, skatterett, arv og generasjonsskifte, personsaker, forretningsaker, boligreklamasjoner.

Tune Senter, Rådmann Sirasv. 1, 1712 Grålum. Postboks 34, 1713 Grålum. Tlf.: 69 11 97 10. Mobil: 90 18 37 57. Faks: 69 11 97 20. Epost: trond.selsaas@c2i.net

ØSTFOLD

ADVOKATENE RESEN-FELLIE, STEIN & BRATBAK v/adv. Tom Bratbak

Fast eiendoms rettsforhold, bolig- og husleierett. Entrepriserett, forsikringsrett, arv/skifte. Alminnelig praksis, eiendomsmedling.

Hovsveien 10, Postboks 323, 1802 Askim. Tlf.: 69 84 42 00. Fax: 69 84 42 01. Epost: tombratb@frisurf.no

ØSTFOLD

DIN ADVOKATPARTNER AS v/adv. Veronica Aam

Fast eiendom, arv, skifte og familiesaker, tomtefeste, husleie, tvister ved kjøp og salg av bolig, plan- og bygningsrett, sameier / seksjoner, alm. praksis.

Halden: Storgata 20, 1776 Halden Fredrikstad: Glemmengaten 55, 1608 Fredrikstad Tlf.: 69 300 100. Faks.: 69 300 102. Epost: vaa@dinadvokatpartner.no

ØSTFOLD

ADVOKATFIRMAET YTTERBØL & CO AS

Fast eiendom, tomtefeste, arv, skifte, familiesaker, husleie, erstatning, sameier/eksjoner, inkasso, alm. praksis.

Fredrikstad: Postboks 273, 1601 Fredrikstad. Tlf: 69 36 60 00. Epost: fredrikstad@ytterbol.com

Halden: Tlf: 69 19 36 10. Moss: Tlf: 69 20 69 50.

Sarpsborg: Tlf: 69 16 18 00.

ØSTFOLD

ASKERADVOKATENE

v/adv. Bugge, Ryengen, Strenge Næss og Varmann

Fast eiendom kjøp/salg, mangelsaker, husleie, nabosaker, ekspropriasjon, entrepris, forsikringsaker, personsaker, feilbehandling, arv & skifte.

Strøker 8, Postboks 84, 1371 Asker. Tlf.: 66 90 70 80. Fax: 66 90 70 81. www.askeradvokatene.no

AKERSHUS

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS

v/adv. Ole B. Gundem og adv. Jan-Erik Sverre

Fast eiendom: Alle tvister herunder eierskifte, mangler, entrepriser, leieforhold, sameielseksjons spørsmål, plan- og bygn. rett. Skatt, avgift, arv og generasjonsskifte. Tomtefeste.

Observatorieg. 1 B, Pb. 2583 Solli, 0203 Oslo. Tlf.: 23 01 01 01. Fax: 23 01 01 11. www.bullco.no. Epost: og@bullco.no og jes@bullco.no

OSLO AKERSHUS

NESS & CO ADVOKATFIRMA DA

v/adv. Erik Johnsrud og adv. Christian Lundin

Bolig, avhendingsloven, bustadoppføringslova, tingsrett, odelsrett og landbruksjuss.

Lakkegt. 3, 0187 Oslo. Tlf.: 23 29 90 00. Fax: 23 29 90 01. Avd. Kirkegt 11, 2000 Lillestrøm. Tlf.: 63 89 20 20. Fax: 23 29 90 01. Epost: firmapost@ness-co.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET NICOLAISEN & CO ANS v/adv. Ole Jan Halvorsen

Entreprise, alt innen fast eiendom. Arv/skifte, arbeidsrett. Erstatningsrett og bedriftsrådgivning.

Skedsmo: Hvamstubben 17, 2013 Skjetten.

Tlf: 64 83 11 00. Fax: 63 84 34 64.

Epost: skedsmo@advonico.no

Jessheim: Gotaasgården, 2050 Jessheim.

Tlf: 64 83 11 00. Fax: 63 84 34 64.

Epost: jessheim@advonico.no

Bekkestua: Bærumsv. 205-207, 1357 Bekkestua.

Telefon: 67 15 00 00. Fax: 63 84 34 64.

Epost: bekkestua@advonico.no

www.advonico.no

OSLO AKERSHUS

STABEKKADVOKATENE

v/advokat Hilde Solberg Øydne

Fast eiendom, familie, arv, skifte, eiendomsmedling, boligrett, spanske rettsforhold.

Gamle Drammensvei 48, 1369 Stabekk Tlf.: 67 11 10 00. Epost: hilde@oydne.no www.oydne.no www.stabekkadvokatene.no

OSLO AKERSHUS

Advokatfirmaet NORDIA DA

v/adv. Alf-Erik Vollen

Sameier. Borettslag. Næringseiendom. Husleie. Kjøp og salg av eiendom. Entreprise. Tomtefeste. Seksjonering. Forsikring. Erstatning. Arbeidsrett. Skatt. Arv. Alle land i Norden.

Olav V'gt. 6, Postboks 1807, Vika, 0123 Oslo T.: 23 10 30 00. E.: 23 10 30 01. www.nordialaw.com Epost: alf-erik.vollen@nordialaw.com

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFELLESSKAPET WESSEL

v/adv. Svein Andersen

Fast eiendomsrett, bolig- og husleierett, entrepriserett, kontraktsrett, forsikringsrett, arv- og generasjonsskifte, og alminnelig praksis.

Idrettsveien 16 A, Postboks 34, 1401 Ski. Tlf.: 64 91 13 00. Fax: 64 91 13 01. Epost: svein.andersen@advokat-wessel.no www.advokat-wessel.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMA ARVESEN & CO. DA v/advokatene Jon Rike og Claus Arvesen

Fast eiendom – feil og mangler ved bolig. Forsikringsaker – erstatning. Borettslag og sameier – forretningsførel.

Hieronimus Heyerdahlgate 1, 5. etasje, 0160 Oslo. Postboks 1697 Vika, 0120 Oslo. Mob.: 95 25 69 18. Tlf.: 24 14 03 30. Fax: 24 14 03 31. Epost: rike@alaw.no, arvesen@alaw.no

OSLO

ADVOKATFIRMA STADHEIM

Advokat Dag Stadheim – rådgiver for borettslag, boligaksjeselskaper og eierseksjonsameier. Bistand ved rehabiliterings- og utbyggingstiltak. Forfatter av Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper.

Stensbergsgaten 27, Postboks 6698 St. Olavs plass, 0129 Oslo, Mob.: 97 17 84 05. Tlf.: 22 60 50 50. Epost: dag@stadheim.no, www.stadheim.no

OSLO

LANGSETH ADVOKATFIRMA DA

Plan- og bygningsrett, mangelssaker, seksjonering, husleie og entreprisavtaler.

Haakon VII's gt 2, Pb. 1371 Vika, 0114 Oslo

Tlf.: 22 42 42 42. Fax: 22 42 42 44.

Epost: botolfsen@ladv.no

www.langsethadvokat.no

OSLO

ADVOKAT REIDUN GRODÅS

Feil / mangler ved fast eiendom, husleierett. Testament, arv, skifte, generasjonsplanlegging. Samboeravtaler.

Nedre Slottsgt. 4, 0157 Oslo

Tlf.: 22 39 64 40. Fax: 22 39 64 41.

Epost: rg@grodaas.no www.grodaas.no

OSLO

ADVOKATFIRMAET HAAVIND AS v/advokat Jan-Erik Nielsen

Husleie, bolig- og næringsseiendom. Borettslag og sameie. Avhendning av boligeiendom, fast eiendoms rettsforhold, entreprise.

Ta kontakt på tlf.: 22 43 30 00,

epost: j.nielsen@haavind.no

eller besøk oss på www.haavind.no

OSLO

DÆHLI, BULL & CO ADVOKATFIRMA DA v/adv. Jens Petter Bull

Feil og mangler ved overdragelse av fast eiendom. Ellers alt vedrørende fast eiendoms rettsforhold.

Tordenskiolds gate 6, Oslo. Postboks 1714 Vika,

0121 Oslo. Tlf.: 24 14 56 00. Fax: 24 14 56 01.

Epost: jpb@dblaw.no

OSLO

ADVOKAT OLAV CHR. MYHR

Husleie, veintrafikk, trygd, forr.førs., fast eiendom, arbeidsrett, familierett, arv, sambo, bygg, erstatn.

Holberg gt. 19, 0166 Oslo.

Tlf.: 40 63 32 23, Fax: 22 20 52 13.

Mobil: 90 63 31 00.

Epost: advokat.myhr@iventelo.net

OSLO

ADVOKATFIRMAET ENGESETH AS

v/adv. Kjell-Ove Engeseth, c.o Advokatfellelskapet Advonor

Mangler og andre tvister fast eiendom, husleie, sameier, borettslag, generasjonsskifte; f.eiend. Spania.

Lille Grensen 7, 0159 Oslo (Inng.: Arbeidergaten)

Postadresse: Advonor, Pb. 1393 Vika, 0114 Oslo.

Tlf.: 22 91 00 50. Fax: 22 91 00 51.

koe@advok.no www.advok.no

OSLO / AKERSHUS / BUSKERUD

advokatbistand?

ADVOKATENE STAVRUM, NYSTUEN & BØEN v/adv. Werner Forr Nystuen

Fast eiendoms rettsforhold, herunder tvister ved kjøp og salg av fast eiendom, og alminnelig praksis.

Spinneriveien 7, 2615 Lillehammer
Tlf.: 61 25 79 00. Fax: 61 26 01 30.
Epost: post@stavrum.as

OPPLAND
VEST-AGDER

SVENSSON NØKLEBY ADVOKATFIRMA ANS v/adv. Hans V. Haug

Buskeruds største advokatfirma.

Fast eiendom og de fleste øvrige rettsområder.

Nedre Storgt. 15/17, Pb. 294 Bragernes,
3001 Drammen. T: 32 25 55 00. F: 32 25 55 01.
hans.v.haug@eurojuris.no www.svenssonnogleby.no

BUSKERUD
ROGALAND

TENDEN ADVOKATFIRMA ANS v/adv. Eystein Setsaas

Faste eiendommers rettsforhold, herunder entrepriserett, regulering, avhending, husleie m.v.

Thor Dahlsgt. 1-5, inngang E, Sandefjord
Pb. 423, 3201 Sandefjord. E: es@tendenans.no
T: 33 35 46 40. F: 33 35 46 02. M: 907 36 318.

VESTFOLD
ROGALAND

ADVOKATFIRMAET GRENLAND AS v/adv. Einar Mo

Husleie, byggesaker, arv og skifte, tomtefeste, oppsigelse.

Postboks 23, 3901 Porsgrunn. Tlf.: 35 93 31 00.
Fax: 35 93 31 01. Epost: em@skomvar.no
www.grenlandsadvokatene.no

TELEMARK
ROGALAND

ADVOKATFIRMAET KRABBERØD

Fast eiendom, forretningsjus, arv/skifte, selskapsrett, kontraktsrett, bobehandling.

Vestre Strandgate 42 (Haanesgården),
Postboks 482, 4664 Kristiansand.
Tlf.: 38 14 61 00. Fax: 38 14 61 01.
adv@krabberod.no www.krabberod.no

VEST-AGDER
HORDALAND

ADVOKATFIRMAET KJÆR & CO DA v/adv. Kjell Bentestuen

Fast eiendoms rettsforhold, entreprise, kontraktsrett og generasjonsskifte.

Handelens Hus, 2 etg., Rådhusgata 3,
Postboks 153, 4662 Kristiansand.
Tlf. 38 02 85 00. Fax: 38 02 85 01
bentestuen@advkjaer.no www.advkjaer.no

VEST-AGDER
SØR-TRØNDELAG

ADVOKAT HENRIK LUND

*Juridisk bistand i norsk-spanske forhold.
4 års praksis som advokat på Costa del Sol.
Fast eiendoms rettsforhold.*

Postboks 33, 4501 Mandal.
Tlf.: 38 53 16 00. Fax: 38 53 16 01.
Mob.: 47 89 34 56.
Epost: hl@lundsneve.no

VEST-AGDER
SØR-TRØNDELAG

ADVOKATFIRMA WANGENSTEEN, WIGEMYR & CO DA v/adv. Sverre Bragdø-Ellenes

Fast eiendom, kontraktsrett, arv/skifte og forretningsjur

Vestre Strandgate 32, 2. etasje.
Postboks 716, 4666 Kristiansand.
Tlf. 38 17 87 24 (direkte). Fax: 38 02 04 58.
Epost: sverre.ellenes@advokatgruppen.no

VEST-AGDER

ADVOKATFIRMAET REKVE, MITSEM & CO DA v/adv. Eyolf Lund

*Fast eiendom, husleierett, odell, arv, skifte, erstatning.
Allmemp. praksis. Firmaet har stått på barrikadene
for den vanlige mann siden 1936*

Bergelandsgt. 14/16. Boks 30, 4001 Stavanger.
T: 51 53 00 00, F: 51 53 00 01.
E: eyolf@rekve-mitsem.no www.mitsem.no

ROGALAND

ADVOKATFELLEESKAPET TORSTRUP & GRØSFJELD v/adv. Magnus Grøsfjeld

*Fast eiendoms rettsforhold, herunder reklamasjoner,
håndverkertjenester, entreprise, plan- og bygningsrett.
Økonomisk oppgjør ved samlivsbrudd.*

St. Olavsgt. 6, 4005 Stavanger, Pb. 140 Sentrum,
4001 Stavanger. Tlf.: 51 84 47 70 / 92 04 32 92.
F: 51 84 47 71. E: magnus.grosfjeld@torstrup.no

ROGALAND

ADVOKATFIRMAET ØGLÆND & STANGELAND AS v/adv. Harald Øglænd

*Fast eiendom inkl. feil og mangler, husleie, arv,
skifte, barnefordeling, skilsmisse/samboeroppgjør,
erstatning, alminnelig praksis.*

Jærveien 12, 4319 Sandnes.
Tlf.: 51 97 20 20. Fax: 51 97 20 21
Epost: ho@advia.no www.advia.no

ROGALAND

ADVOKATKONTORET FLØIEN

v/adv. Monica Bryner / adv. Paal A. Bjaarstad

*Fast eiendomsrett, bolig- og husleierett, arv,
skifte, kontraktsrett, eiendomsmevling, tomte-
feste, arbeidsrett, byggesaker, advokatmekling.*

Fortunen 7, Pb. 225, Sentrum, 5804 Bergen
Tlf.: 55 36 11 50. Fax: 55 36 11 51.
Epost: post@floien.com www.floien.com

HORDALAND

ADNOR ADVOKAT ANS v/advokat Gard S. G. Lyng

*Fast eiendom, husleie, arv, familierett
og kontrakt.*

Dronningens gt 9, 7011 Trondheim.
Tlf.: 73 99 09 00. Fax: 73 99 09 01
Epost: gard.lyng@adnor.no www.adnor.no

SØR-TRØNDELAG

NESS & CO ADVOKATFIRMA DA v/adv. Tom Sørum

*Bolig, avhendingsloven, bustadoppføringslova,
tingsrett, odelsrett og landbruksjuss.*

Gryta 2 A, 7010 Trondheim.
Tlf.: 73 87 02 50. Fax: 73 87 02 51.
Epost: tom.sorum@ness-co.no
www.ness-co.no

SØR-TRØNDELAG

Trenger du bistand utover den svartjenesten som er gratis for medlemmene, kan du ta kontakt med en av HLs samarbeidsadvokater. Som medlem får du en halv times gratis bistand, deretter 20 prosent rabatt på advokatens vanlige timesats, likevel begrenset nedad til en pris tilsvarende den offentlige salærsatsen som for tiden er på kr 905,- + mva. Se Huseiernes hjemmesider www.huseierne.no for en fullstendig oversikt over samarbeidsadvokatene.

Ønsker du å annonsere på disse sidene, ring Unni T. Johansen, tlf. 64 90 86 66 eller send en e-post til unni.t.johansen@c2i.net

ADVOKATFIRMAET MALM v/advokat Egil Malm, advokat Jon Arne Østvik

Fast eiendoms rettsforhold, byggesaker, entrepriserett, arverett, skifterett og alminnelig praksis.

Postboks 295, 8504 Narvik.
Tlf.: 76 94 45 50. Faks: 76 94 35 04.
Epost: lex@malm.no www.malm.no

NORDLAND

Tomannsbustad

– Eg vil ikkje utan vidare tilråde at nokon kjøper seg inn i ein tomannsbustad. Ofte kan det vere det same som å kjøpe seg trøbbel, seier advokat Thore Eithun Helland i Huseiernes Landsforbund.

TEKST: NINA GRANLUND SÆTHER ILLUSTRASJON: ØIVIND JORFALD

Looverket er dessverre ikkje godt nok tilpassa eit slikt tett fellesskap som ein tomannsbustad er, meiner advokat Thore Eithun Helland. Og når lovverket er uklårt, blir det lett konflikhtar.

– Ein tomannsbustad blir som ein gordisk knute sidan både samegelova og eigarseksjonslova krev fleirtal i sameigarmøtet. Med andre ord må begge sameigarane vere samde, for at noko skal bli gjort. Viss dei ikkje blir samde, må tvisten løysast i forlikrådet eller tingretten om det ikkje er mogeleg å få til mekling på andre måtar.

Ved ein revisjon av eigarseksjonslova vil Huseiernes Landsforbund sterkt tilrå at tomannsbustader blir spesialregulert på ein eller annan måte slik at den gordiske knuten kan hogkast over på andre måtar enn at alle tvistar må til rettsapparatet.

Felles ansvar

Advokaten møter stadig medlemmer som er i konflikt med den andre sameigaren. Det er ingen forskjell på om huset er delt horisontalt eller vertikalt, eller kor i landet eigedommen ligg. Dei kranclar om ulike ting, til dømes taket: Blir det vasslekkasje, hender det at han som bur under eller på den andre sida ikkje vil betale for skadane. Det er jo ikkje vatn i hans bustad. Er det tale om ny drenering, vil ikkje han på toppen punge ut, for han merkar jo ikkje noko til at det er fukt i kjellaren.

– Med mindre eigedommen ikkje er seksjonert, er det eigarseksjonslova som gjeld mellom partane ved sidan av vedtektene. Både ved slike tingsrettslege sameige og ved eigarseksjon-



sameige er det slik at begge sameigarane eig heile eigedommen saman, sameigaren har berre ein bruksrett til den enkelte leiligheta. Det vil seie at dei begge er ansvarleg for å halde fellesareala i eigedommen forsvareg vedlike. Begge skal dekkje kostnader med å reparere ein lekkasje i taket eller

kostnadene med å leggje ny drenering rundt huset. Fordelinga av kostnadene skjer etter sameigebrøken, som går fram av vedtektene, framhevar advokat Eithun Helland.

Når det gjeld avgjerda om å gå i gang med vedlikehaldet, har partane derimot

kan bli eit mareritt



1. januar 2011 var det registrert
2 343 010 bustader i Noreg.
213 937 av dei er tomansbustader.

Kilde: SSB

klar si stemme uavhengig av storleiken på seksjonane. Her er partane likestilt.

– Men den som har størst bustad, må betale meir i felleskostnader om dette går fram av fordelingsnøkkelen, som vanlegvis er sameiebrøken, opplyser Eithun Helland.

Felles hage

Maling er det mange som blir usamde om: Den eine parten har sett føre seg eit raudt hus, den andre vil at huset skal halde fram med å vere grønt. Resultatet blir ofte at ingen ting blir gjort, og den gamle malinga fell av. Korleis hagen skal

disponerast er også ofte ei kjelde til konflikt. Sidan utearealet i hovudregelen er fellesareal, har begge rett til å bruke heile hagen på vanleg måte. Det er det mange som ikkje er klar over.

– Unntak frå dette vil vere om ein part har skaffa seg delar av utearealet som

ein tilleggsdel eller har fått ein mellom- bels bruksrett til eit område, opplyser Eithun Helland.

Det er sjølv sagt mogeleg å seksjonere hagen, om ein heller ønskjer det – men ikkje inngangspartiet.

Problem kan også dukke opp når eigarane ønskjer å utvide for eksempel loft eller kjellar. Kven skal få bruke kva?

– Å gjere endringar, for eksempel å innlemme loftet i den andre etasjen, krev to tredjedels fleirtal i sameigarmøtet. I ein tomannsbustad kjem ein såleis ikkje nokon veg om ikkje begge er samde. Er den eine parten ikkje interessert, kjem ikkje den andre nokon veg, framhever Eithun Helland. – Viss det ikkje er mogeleg å forhandle fram ei løysing som begge

kan leve med i det vidare, kan vi ikkje gi noko anna råd enn at parten som er medlem hos oss, klager den andre inn for forliksrådet og eventuelt tek saka vidare til tingretten.

Gjeld tvisten tvingande vedlikehald, meiner Eithun Helland at ein part vil ha høve til å setje i gang arbeidet utan samtykke frå den andre. Strøymmer vatnet inn, kan ikkje parten vente på at tvisten blir løyst i tingretten om eit år. Parten legg då ut for kostnadene, og sidan krev han at naboen betaler den parten han skal etter sameigebrøken. Gjer parten ikkje opp for seg, kan den andre nytte den lovlege pan- teretten eller ta saka til domstolane.

Er det tale om vedlikehald som kan vente, kan det vere like greitt å få ein

dom i forliksrådet før arbeidet blir sett i gang. Men ein part skal vere varsam med å strekke vedlikehaldsansvaret for langt. Han skal ikkje utan vidare gå i gang med å byggje om huset utan at dei formelle si- dene ved arbeidet er i orden.

– Er det til stades tvil, er det tilrådeleg å be om råd frå oss i framkant av hand- linga, seier Eithun Helland.

Tungvint og dyrt

Sjølv om begge partar har eit ansvar for å halde eigedommen forsvarleg vedlike, blir det unødvendig slitsamt når det blir nød- vendig å krangle om bagatellar. Stadige konfliktar er både tungvint og dyrt. Hus- eiernes Landsforbund prøver å løyse mange saker, men må ofte råde folk til å gå vidare til forliksrådet. Det kan fort gå tre månader før det kan haldast rettsmøte i forliksrådet, og det kan ta eit heilt år før saka kjem opp i tingretten.

– Mange blir derfor samde i forliksrå- det fordi det blir for dyrt å ta saken vidare. Tapar du saken i tingretten med sakskost- nader, må du ta høgde for at det kan koste deg 80 000 kroner for ein dag i retten. To dagar i retten kan ende opp med kr 120 000, åtvarar Eithun Helland. – For dei fleste er dette mykje pengar.

Han fortel om eit ungt par som tok på seg å male heile huset, og fekk løyve frå naboen til det. Men då huset var ferdig malt, godtok ikkje den eldre mannen i underetasjen nyansen på fargen og kravde at dei måtte male om. Det ville ikkje det unge paret. Naboen gjekk til tingretten, men han fekk ikkje medhald.

– Nokre gonger har vi råde medlem- men om å selje seg ut og flytte, sidan samarbeidsklimaet i sameiget blir for vanskeleg å handskast med, fortel advo- katen. 📧 ngs@huseierne.no

Om tomannsbustader

Er ein tomannsbustad eigd av berre ein person, skaper dette ikkje større vanskar. Eigaren kan leige ut begge leilegheitene, eller leige ut den delen han ikkje nyttar sjølv. Er det to eigarar, vil dette vere eit tingsrettsleg sameige regulert av sameigelova om ikkje eigedommen er seksjonert i to bustadseksjonar, slik at eigarseksjonslova gjeld mellom eigarane. Kommunen gjer vedtak om seksjonering, og etterpå får seksjonseigarane eit eige grunnboksblad med gnr, bnr og snr.

Eit eigarseksjonssameige skal ha vedtekter og styre. Det skal haldast eit sameigar- møte ein gong i året, sjølv om sameiget berre har to seksjonar. Styret bør krevje inn felleskostnader kvar månad og ha ein eigen driftskonto til å dekkje kost- nadene med. Styret skal drifte eigedommen, syte for at forsikringa blir betalt og at fellesarealet blir halde forsvarleg ved like. Fellesarealet er uteområdet og sjølve bygningskroppen. Det vil mellom anna seie at begge seksjonseigarane er forplikta til å dele på felleskostnaden ved skifte av mellom anna tak, veggjar og drenering. Fordelinga skjer etter ein fordelingsnøkkel i vedtektene, som ofte vil vere sameigebrøken.

Det vil vere føremålstenleg å ha tre medlemmer i styret, og at det eine medlemmen er ein nøytral tredjeperson. Dette reduserer risikoen for tvistar. To seksjonseigarar vil kvar for seg ikkje ha noko fleirtal i sameigarmøtet, og konsekvensen er at alle tvistar må løysast i rettsapparatet med dei kostnadene dette fører med seg.

Vi gir rabatt til medlemmer i HL
Bred kompetanse på alle spørsmål om fast eiendom

Rådgivning og prosedyre
Naborett
Eiarskifte/mangler
Bøllgjøpføring/entreprise
Utleie
Sameie/seksjonering/borettslag
Tomtefeste
Plan- og bygningsrett
Skatt og avgift
Arv- og generasjonsskifte

BULL & CO
Bull & Co Advokatfirma AS
Postboks 2583 Solli
0203 Oslo
Tlf. 23 01 01 01
www.bullco.no

Medlem mot medlem

Huseiernes Landsforbund (HL) vokser stadig. Flere medlemmer i forbundet øker også sjansen for å møte på et annet medlem i en konflikt. Hva gjør man da?

TEKST: DAG ERIK KONGSLIE

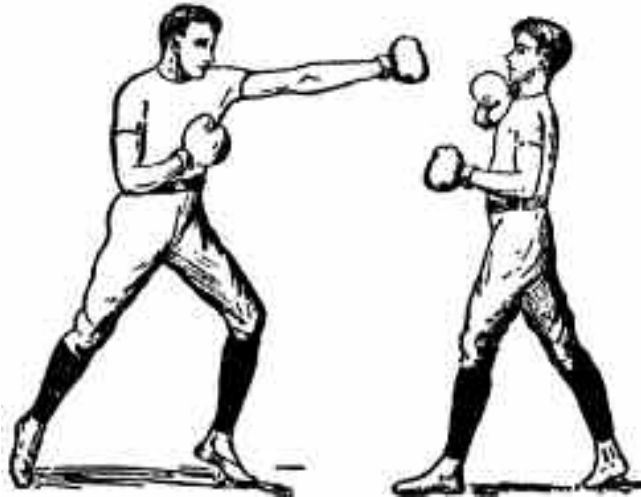
– Dette er en problemstilling som kommer oftere og oftere. Vi forventer også en økning fremover som en følge av fortsatt sterk vekst i medlemsmassen. Derfor har vi innarbeidet gode rutiner for hvordan vi skal håndtere slike tilfeller, sier advokat Anders Leisner i Huseiernes Landsforbund.

Hittil i år har medlemsmassen økt med drøye 3 600 medlemmer. Dette er over to prosent økning så langt i år.

Faste rutiner

– Vi kan ikke representere et medlem mot et annet medlem. Folk melder seg ikke inn i HL for å få oss som motparter. Vi kan ikke oppleve at den første kontakten vi tar med et mangeårig trofast medlem er et brev der vi truer med søksmål på vegne av naboen.

Når vi får inn en sak, sjekker vi rutinemessig hvem som er motpart, og dersom det viser seg at motparten også er medlem, har vi to muligheter. For det første kan vi henstille til den parten som har kontaktet oss om å forhøre seg med motparten om de sammen kan be oss om vår nøytrale oppfatning av saken. I mange saker, særlig der den juridiske løsningen



er åpenbar, er det gode muligheter for å komme til enighet på den måten. Dersom dette ikke er et alternativ drar vi inn våre samarbeidsadvokater, sier Leisner.

Hos samarbeidsadvokatene har man krav på en halvtimes advokatbistand. Halvparten av det man får i HL. I tillegg får man rabatterte priser på all tid ut over denne halvtimen.

– Dersom det viser seg å være en sak hvor vi hadde kunnet gi en times konsultasjon, betaler HL mellomlegget for den ekstra halvtimen hos advokaten, slik at

man totalt har fått en time konsultasjon gratis, sier han.

Billigere advokatmekling

En tjeneste som ikke er mye brukt av medlemmer enn så lenge, men som forbundet ønsker å satse videre på, er tilbudet om advokatmekling gjennom HL.

– Her setter man seg ned med en advokat som er godkjent advokatmegler og forsøker å megle frem en enighet. Slik utenrettslig megling kan erstatte forlikrådsmegling i saker om formuesverdier. Dette har tidligere kostet

5 000 kroner for en dag. Nå setter vi prisen ned til 4 000 kroner. Dette blir 2 000 kroner på hvert av medlemmene for en dags mekling. Dette er et virkelig godt tilbud, som vi håper flere skal benytte

seg av. Målet er da å komme til en løsning som begge parter kan leve med, sier Leisner. dek@huseierne.no 📧



FØRE VAR: Vi har innarbeidet gode rutiner for hvordan vi skal håndtere konflikter, sier advokat Anders Leisner i Huseiernes Landsforbund.



OBF – vi tar vare på dine verdier og forvalter dem for fremtiden.



FORRETNINGSFØRSEL

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) har mer enn 50 års erfaring med boligforvaltning, og tilbyr profesjonell bistand med forretningsførsel for borettslag, boligsameier og andre boligselskaper. Vi bistår også utbyggere med vedtekter, stiftelse og registrering av borettslag og boligsameier.

Ring oss i dag på **telefon 22 12 23 40** for informasjon og et konkret tilbud.

Rådgivning, regnskap og økonomi, juridiske tjenester, tekniske tjenester, forsikring, fellesutgifter, årsmøter.

Adresse: Skovveien 3, Pb. 2384 Solli, 0201 Oslo • firmapost@obf.no

www.obf.no

I de store byene i Norge skriker man etter tomter.

I enkelte regioner er presset særlig høyt og har du en stor eiendom, kan den bli en gullgruve.

TEKST: DAG ERIK KONGSLIE
FOTO: GEOFFREY KEMPTON



Å skille ut en tomt

Generelle tomtespørsmål er regulert i plan- og bygningsloven, men deling av tomt skjer etter delingsloven. Denne loven gir kommunene myndighet til å dele eiendommer. Du må påregne noe papirarbeid, men i de fleste kommuner er det relativt uproblematisk å fradele en tomt.

– Selv om det er trangt i Oslo er vi flinke til å se an de forskjellige søknadene. Vi hjelper søkere på vei slik at søknaden i best mulig grad tilfredsstiller kravene. I mange tilfeller kan det være slik at ikke alle krav lar seg oppfylle. Da kan det være individuelle vurderinger som skal til for at man allikevel kan få tillatelse til å fradele tomten, sier fungerende enhetsleder Audhild Kvitle i enhet for deling og

seksjonering i Oslo kommune.

I 2010 hadde Oslo kommune 101 forespørsler om fradeling av tomt. 96 av disse fikk tillatelse.

– Dette viser at vi gjør det vi kan for at man skal få delt tomten, men også at de som søker allerede vet at dette er en tomt det er mulig å dele.

Ikke gratis

Å skille ut en del av eiendommen er slett ikke gratis. Kommunene skal ha sine gebyrer, men størrelsen på dem varierer veldig. I Oslo koster fradelingsprosessen fort 40 000 kroner. Det synes leder i Norges Eiendomsmeidlerforbund, Christian Vammervold Dreyer, er for mye:

– Jeg synes 40 000 kroner er altfor

dyrt når man skal skille ut tomt. Spesielt Oslo er sulteforet på enebolig- og rekkehusbebyggelse. Det må være billigere enn dette å skille ut tomter, sier han til Hus & Bolig.

Gangen i tomtedeling er nokså lik fra kommune til kommune. Gebyrer og kostnader kan imidlertid variere veldig fra den ene kommunen til den andre. Dette må man sjekke i de enkelte kommunene. Ofte ligger informasjonen på nett.

MEN HUSK: Selger du den fradelte tomta, må du betale 28 prosent skatt av gevinsten ved salget. Slik blir en salgssum på 500 000 redusert til en gevinst på under 400 000 kroner.

SEBRA FORVALTNING

**Vi er spesialister på sameieforvaltning.
Vi er erfarne. Vi er fri og uavhengig.**

www.sebraforvaltning.no / post@sebraforvaltning.no / tlf: 23 89 10 20

Slik går du frem

Audhild Kvitle i enhet for deling og seksjonering i Oslo kommune loser oss gjennom delingsprosessen.

– Følger du denne guiden har du større sjanse for å slippe veiledning fra kommunen. Veiledningen er gebyrbelagt, så dette kan gjøre søknaden mindre kostbar, sier Kvitle.

Hvem kan søke?

En delingssøknad kan kun fremmes av eiendommens hjemmelshaver (eier eller eiere). Ved sameie må alle eiere stå bak søknaden. Ved arealoverføring eller deling med sammenslåing eller grensejustering skal eiere til alle berørte eiendommer samtykke i søknaden.

Fullmakt

Dersom andre enn eiendommens eier opptrer som søker, må det fremlegges skriftlig fullmakt fra hjemmelshaver. En slik fullmakt må være datert og entydig.

Hva innebærer en delingstillatelse?

Ved deling av eiendom opprettes en ny eiendomsenhet med nytt gårdsnummer / bruksnummer som kan overkjøpes (selges) eller beheftes (pantsettes). Delingen skjer gjennom oppmåling av parsellen som skal fradelles. Oppmålingen skjer med basis i eiers søknad og kommunens delingstillatelse.

Ved for eksempel søknad om fradeling av en ekstra boligtomt i hagen, må man samtidig ta stilling til om den nye parsellen lar seg bebygge med et bolighus av normal størrelse og standard. En tillatelse til fradeling av tomt innebærer også en prinsippgodkjenning for bygging. Man må under søknadsbehandlingen ta endelig stilling til omsøkt arealbruk, og også avklare tomtas bebyggelighet.

Nabovarsling

Det stilles krav om varsling av naboer og gjenboere. Skjema "Standard Norge Byggblankett 5154 og 5155" skal benyttes til nabovarsling. Som nabo regnes også den som har kun ett felles grensepunkt. Gjenboer er den som bor på motsatt side av gaten. Det er søkers ansvar å sørge for nabovarslingen. I tillegg til naboer og gjen-

boere, bør det også sendes varsel til andre med særskilt interesse i bruken av det aktuelle arealet. Som eksempel her kan nevnes eventuelle bruksrettshavere.

Søknaden

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et eget skjema som kan benyttes ved delingssøknader. Alternativt kan "Standard Norge Byggblankett 5174 og 5175 benyttes."

Kartvedlegg

Delelinjen skal markeres på en kopi av etatens reguleringskart som ikke er eldre enn seks måneder i forholdet 1:500, eventuelt i 1:1 000. Kopier av reguleringskartet må bestilles hos etatens kundesenter eller via bestillingstjenester på internett. I tillegg skal også avkjørsel, atkomst og parkeringsløsning, samt utvendige oppholdsarealer angis på dette kartet.

Minste tomtestørrelse

For store deler av de regulerte boligområder i Oslos ytre sone – de såkalte småhusområdene – kreves en minste tomtestørrelse på 600 m² netto areal for fradeling av ubebygd tomt. Mindre tomt krever dispensasjon, eller må være knyttet opp mot et konkret, byggeanmeldt og godkjent byggeprosjekt.

Særskilt om vei, vann og avløp

I forhold til parsellens bebyggelighet, vil tilknytningsmulighetene for vei, vann og avløp være vesentlige. Søknaden må derfor redegjøre for disse forhold. Atkomstrett over naboeiendom skal dokumenteres dersom slik rett foreligger. Ønsket avkjørselspunkt fra offentlig kjørevei må angis på søknadskartet med for eksempel en pil. Tilkoplingspunkt for vann- og avløpsledninger må også avmerkes.

Redegjør eventuelt for den offentlige atkomstveien, herunder behovet for veiopparbeidelse og eventuelt dispensasjonssøknad etter plan- og bygningsloven. dek@huseierne.no 📧

Kilde: Oslo kommune.

Overlat styre og stell til oss!



ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS

• Utleie • Forretningsførsel • Eiendomsforvaltning

ARF - Autorisert Regnskapsforarselskap
Konghellegaten 3, 0569 OSLO
Tlf. 22 60 95 95, Fax 22 80 95 98
post@enqvist.no
www.enqvist.no

Pb 6653 Rodelokka, 0502 OSLO
Besøksadresse: Konghellegaten 3

RIKE & BENDIXEN
EIENDOMSFORVALTNING AS

Profesjonell forretningsførsel og juridisk bistand for

- Næringsseiendommer
- Boligseiendommer
- Borettslag
- Sameier



Kontakt oss for tilbud og nærmere informasjon:
Postboks 1500 Vika, 0117 Oslo • E-post: post@rbeif.no
Telefon: 22 00 86 00 • Mobil: 47 80 86 00 • www.rbeif.no

Bli din egen advokat

Mange opplever å havne i rettslige konflikter gjennom et liv som boligeier og forbruker. Å bruke advokat er både dyrt og i mange situasjoner unødvendige. Stein Holo førte selv saken for tingretten da han havnet i en tvist med en håndverker.

TEKST OG FOTO: SOLFRID SANDE

Stein Holo sitter ved spisebordet og ser utover, ut av vinduet som ble stridens kjerne. Fra huset i skrenten øverst i bydelen Austad i Drammen, kan du se utover hele byen, til Papribredden, over Drammenselven til Bragernes Torg og videre opp i Bragernesåsen.

Huset fra sekstitallet er bygget om, det nye tilbygget har gitt familien en stor ny kjøkken- og stuedel med lyse flater og panoramavinduer som bare forsterker intensiteten i utsikten. Byggingen av den nye delen ble startet i 2007, og Stein Holo har fulgt byggeprosessen tett og har administrert den selv. Det har stort sett gått knirkefritt, helt til han oppdaget en skade på det store vinduet ved kjøkkenet.

Han valgte å reklamere og startet dermed en prosess som til slutt førte ham til tingretten.

– Det er mer et prinsipp enn et spørsmål om det økonomiske. Vi bruker mye penger på å bygge nytt, og da vil vi at det skal være ordentlig.

Stein Holo engasjerte et firma til å levere og montere en ståltrapp på utsiden av huset. Det ble både svei-

set og brukt vinkelsliper. I denne prosessen mener han at det er slurvet, og at det har ført til skjemmende merker på vinduet under. Han er ingeniør og har gjennom jobben fått god kjennskap til bruk av varmemedarbeider. Han var opptatt av at det måtte være forsvarlig sikret både mot brann og andre skader ved sveising på huset.

– Jeg satte krav til dette firmaet før de begynte. De måtte kunne håndtere varmemedarbeider. De måtte dekke ordenlig til og ha ansvaret for å overholde helse, miljø og sikkerhetsforskrifter. Det var også avtalt at jeg skulle være tilstede når de utførte arbeidet.

Klaget på håndverkeren

Arbeidet ble fullført uten at han var til stede. Etter noen måneder, da is og snø var borte og huset malt ferdig, fant Stein Holo stygge merker på vinduet som han mener stammer fra gnister fra varmemedarbeid. Han mener det ble sånn fordi firmaet ikke hadde beskyttet vinduet med et dekke under arbeidet.

Stein Holo reklamerte først til firmaet som utførte arbeidet uten at det ble en

løsning. Han førte deretter kravet inn for Forbrukerrådet og fikk medhold i at håndverkeren var ansvarlig for skadene. Motparten anket til Forbrukertvistutvalget. Også i denne instansen vant Stein Holo frem. Han ble tilkjent kravet på 10 000 som erstatning for skadene. Han tok kontakt med firmaet en rekke ganger for å kreve erstatningen, uten hell.

– Jeg trodde lenge at firmaet hadde godtatt vedtaket, men så fikk jeg plutselig en stevning fra tingretten. Denne saken burde vært løst for lenge siden, og burde ikke havnet i retten.

Som medlem kontaktet han Huseiernes Landsforbund for å få råd om hvordan han skulle gå frem. Her fikk han hjelp til å skrive tilsvaret som retten krever. Han fikk råd fra advokat Thore Eithun Helland om å prøve seg som prosessfullmektig selv i tingretten.

– Jeg visste ikke det gikk an å føre sin egen sak før Thore Eithun Helland gjorde meg oppmerksom på det. Jeg fikk gode praktiske råd om hvordan en rettsprosess fungerer og hva som skjer i en rettsal. Det stemte bra.

Han fulgte instruksene og møtte i tingretten til hovedforhandlingene. Motparten fikk først slippe til med sin side av saken og føre sine vitner. Etter dette var det Stein Holos tur til å legge frem sin side av saken. Du må følge godt med på



HJELPER MEDLEMMER:
– Det er penger å spare på å være sin egen prosessfullmektig når du ikke har en forsikring som dekker utgiftene til advokat, sier Thore Eithun Helland.



HEBA-forvaltning AS

AJT. HLGNSKAPSI ØHLRSLLSKAP
LIENDOMSI ØRYVALTNING - I ØRFILTNINGSI ØRSLL

• Nærings- og boligeiendommer • Sameier • Borettslag • Bolig AS

Når den personlige servicen og oppfølgingen betyr noe.

Kontakt oss for nærmere presentasjon og tilbud  **23 00 30 20**

Fax: 23 00 30 29, e-post: heba@heba.no, adresse: Skippergt. 33, 0154 Oslo

**PROFESJONELL
EIENDOMSFORVALTNING**

VINDU TIL BESVÆR: Stein Holo er blitt klokere, både på advokatrollen og på byggeprosjekter.

motpartens innlegg for å kunne følge opp, og det er viktig å få svar på spørsmålene motparten unnlot å komme innpå.

– Det var krevende å sitte der alene og følge med på hva som ble sagt. Jeg hadde skrevet ned en innledning på forhånd. Selv om det er en liten sal preges du av stundens alvor, det er jo en rettsal. Du må tenke gjennom alle sider av saken.

Saken gikk ikke Stein Holos vei i rettsalen.

– Det var påstand mot påstand og dommeren pendlet begge veier, men vippet over til fordel for en fagmann. Hans faglige vurderinger ble tillagt mer vekt enn mine, mener Stein Holo.

Huseiernes Landsforbund

Hvert år mottar Huseiernes Landsforbund mer en 30 000 henvendelser fra medlemmer som trenger råd i alle slags saker som har med bolig å gjøre, alt fra odelsrett til naboens høye trær. Advokat Thore Eithun Helland gir råd til mange medlemmer i løpet av et år. Han hjelper også til med å finne de rette samarbeidsadvokatene som passer til den enkelte saken som medlemmene har.

– Mitt inntrykk er at Stein Holo gjorde en god innsats uavhengig av utfallet. Det er alltid en viss prosessrisiko. Det var to ting som gjorde at jeg anbefalte Stein Holo å gjøre det selv: At tvisesummen ikke var stor, og at motparten ikke hadde advokat. Du vil få bedre



Hjelper DIN forretningsfører deg fremover?

Hos oss får du EN FAST kontaktperson å forholde deg til.

www.bd.no
eiendom@bd.no

Eiendomsforvaltning
og juridisk bistand

 BRÆKHUS DEGE
EIENDOM AS

Gode råd:

- Start med en skriftlig klage til Finansklagenemnda, Husleietvistutvalget eller Forliksrådet.
- Det kan være greit å prosedere selv i rettsmekling i tingretten og under hovedforhandlinger der heller ikke motparten har advokatbistand.

Ting å huske på i rettssalen:

- Håndhils alltid på motparten både ved start og forhandlings-slutt.
- Lytt før du snakker.
- Ta aldri ordet før du får ordet.
- Vær kort og konsis.
- Lær deg fakta i saken.
- Ikke snakk nedsettende om motparten.
- Når du får ordet, snakk til og vend deg mot retten og ikke mot motparten.
- Ikke rop og skrik eller kast ting.



hjelp av en advokat uansett, men advokater er dyre der kostnaden ikke kan dekkes av husforsikringen.

Huseiernes Landsforbund anbefaler mange av medlemmene å starte tvisteløsningen selv. Send en skriftlig klage til Finansklagenemnda, Husleietvistutvalget eller Forliksrådet. I disse instansene er det lagt opp til direkte megling mellom partene, og advokatene blir ofte skjøvet ut på sidelinjen. Her får du også hjelp og råd i prosessen. Dette gjelder også for rettsmeklingsmøter i tingretten. Når det gjelder en slik hovedforhandling som Stein Holo var med på, gjelder det å være litt mer forsiktig.

– Det er ingenting i veien for å prosedere sin egen sak i de tilfellene der ingen av partene har advokat. Der motparten har skaffet seg advokat, vil vi anbefale å ha en egen, sier Thore Eithun Helland.

Taper du saken i tingretten med advokater på begge sider, kan en dag i retten lett komme på rundt 60 til 80 000 kroner. Det er viktig å huske på at det kan koste. Stein Holo slapp unna men sine egne

omkostninger, fordi motparten ikke hadde krevet å få dekket omkostninger. Prøver du saken selv, er det viktig ikke å misbruke dommerens tid med å blåse en liten sak med for mange vitner. Dommere blir fort irritert om de mener du ikke har respekt for tiden deres.

– Det viktigste er at du får fremstilt fakta på en ryddig måte. Du må vite hva du er ute etter å oppnå. Du trenger ikke miste motet av paragrafer og lovtolkninger, det tar retten seg av. Hvis du er tydelig på hva du vil og hva du krever, går det andre av seg selv, sier Thore Eithun Helland.

Har ikke blitt skremt

I Drammen øser regnet ned, og merkene på den store vindusruten til Stein Holo er nå vanskeligere å få øye på. Han er blitt mange erfaringer rikere i arbeidet med saken. Foran ham på bordet ligger en perm full av sakspapirer. Han har stått for det meste av korrespondansen, og mener du må like å skrive brev om du vil innlate deg på en lignende prosess. De fleste av

brevene han sendte til motparten fikk han aldri svar på.

– Jeg ville gjort det igjen selv om det ikke er hyggelig. Jeg vil ikke advare noen mot å gjøre det selv, men du må være klar over at du kan tape og sitte igjen med regningen. Jeg følte at det hadde gått bra i retten, men da dommen kom, ble jeg overrasket. Jeg ville egentlig anke, men listen er høy for en så liten sak, og det ble jeg frarådet.

Stein Holo opplevde at dommeren håndterte de involverte på en varsom måte siden de var lekmenn begge to. Han har respekt for jussen som fag og har lært mye om rettsgangen. Det er også viktig å være forberedt på kritiske spørsmål om egen person.

– Det hadde vært rått parti om motparten hadde hatt advokat. Hvis jeg ikke hadde fått hjelp av Huseiernes Landsforbund, måtte jeg tatt kontakt med advokat, det hadde blitt dyrt. Huseiernes Landsforbund har vært bra støtte for meg. sos@huseierne.no 📧



TILBUD PÅ
ALARMPAKKE
Spar
2450,-

Nå er det medlemstilbud på Norges mest solgte boligalarm.

Med trådløs alarm fra Securitas Direct er du og familien trygge, både dag og natt. Medlemmene av Huseiernes Landsforbund betaler **nå kun 490,-** for alarmpakke inkl. montering. Månedsabonnement er 329,-.

Tilbudspakken inneholder: Sentralenhet med GSM, sirene, betjeningspanel med kontaktalarm og leser for kodebrikke, magnetkontakt til hoveddør, bevegelsesdetektor, røykdetektor og alarmskilt/-oblater for merking av bolig. Medlemmer i Huseiernes Landsforbund får to ekstra røykdetektorer som "snakker sammen" og rabattert pris på installasjon (verdi 2.450,-).

Ring **06010** for mer informasjon
eller se www.securitasdirect.no/HL og www.huseierne.no



hlbutikken.no



velkommen inn



Få en koselig Jul for alle i familien,

bak deilige muffins!

Muffinsbaker

medlemspris

590,-

Ikke medlemspris

749,-

Mini muffins baker med kakestativ og dekorasjons-kit. Lag deilige muffins raskt og enkelt. Art nr: 699021 202



WESTPORT

Sherpapedd

medlemspris

398,-

Ikke medlemspris

698,-



Supertykt ubesoppledd i beste kvalitet. Flere farger og klassiske mønstre. Passer perfekt for innendørs og kalde best og vinterlager. 150 x 170 cm. 550 g. Max. tryk set nr: 89317029. Bedt set nr: 89317029. Duvall set nr: 89317027. Best set nr: 11440050

Fuglekasse med kamera

medlemspris

798,-

Ikke medlemspris

1190,-

Art nr: 1085



medlemspris

749,-

Ikke medlemspris

899,-

Art nr: 1189H100

Jamie Oliver
knivblokk



Paul Bause
Vinglass

2 stk

Art nr: 1088 / 2 stk

medlemspris

318,-

Ikke medlemspris

399,-

Besøk nettbutikken - Mange fine Julegaver!
www.hlbutikken.no

tema: sikkerhet

Julehøytiden står for døren – med mye lys og varme. Dessverre er brannstatistikken for desember dyster. Teknisk har det vært en rivende utvikling de siste årene, og nye alarmanlegg varsler ikke bare om innbrudd. De kan også oppdage røyk og høye temperaturer. Det kan redde liv. Les mer på side 76.

TRYGG MED HUND:

Alle oppslagene om vold og overgrep i media den siste tiden gjør mange redde.

En hund kan trygge tilværelsen, men det er ikke lov å trene den til å angripe.

Se side 66

DÅRLIG FORSIKRET:

Stram økonomi gjør at mange studenter velger bort forsikringen. Mange tror også – feilaktig – at mors og fars forsikring dekker behovet. Det kan bli fatalt.

Les mer side 72

SIKRERE DØRER:

En ekstra lås på terrassedøren gjør det langt vanskeligere for ubudne gjester å komme inn.

Les mer side 74



Foto: Nicki Twang / Scanpix.

Trygg med hund

Mange føler seg ensomme og utrygge i hjemmet. Det kan være i perioder, for eksempel når resten av familien er på reise, etter samlivsbrudd, eller etter innbrudd. Eller det kan være en mer generell følelse av sårbarhet, når avisene melder om stadig flere dramatiske hendelser. En hund med vokteregenskaper kan bøte på redselen – men er aldri noe alternativ til alarm, advarer ekspertene.

TEKST: RIKKE ÅSERUD

– Voff! Voff!

Den kraftige røsten til Texas høres godt allerede før vi kommer inn døren, men når Tanja Gullbrandsson åpner, ligger han pent på plassen sin.

– Kom inn, smiler Gullbrandsson. Først når vi er innenfor får Texas hilse pent. Texas er en fire år gammel malinois, en belgisk fårehund som snart skal bli tjenestehund i politiet. På fritiden, når han ikke er på opptrening, bor han hjemme hos Gullbrandsson og familien. Rasen malinois ble opprinnelig brukt som gjeterhund i Belgia, og er energisk, utholdende, psykisk sterk og svært hengiven overfor sine eiere. Disse egenskapene er med på å gjøre at rasen regnes til gruppen av vaktende hunder.

– Det ligger noen tydelige vaktegenskaper i rasen, ja. Det er for eksempel naturlig for Texas å bjeffe når han hører lyder utenfra, eller noe han ikke er vant til. Dette er imidlertid egenskaper vi har jobbet med å få under kontroll, sier Gullbrandsson. Texas er nemlig ingen vakhund.

– Texas er en brukshund, og det var vi veldig klar over da vi fikk ham. Han skal jobbe når han er "på jobb" og trening, og for øvrig fungere godt i hjemmet og samfunnet. Han er ikke her hjemme for å passe på. Men det er klart – bare størrelsen, og det at han er et annet levende vesen,



gjør jo at jeg føler meg trygg når han er til stede, enten det er hjemme eller på tur i skogen når det er mørkt, sier Gullbrandsson.

Ulovlig

At hunder gir trygghet bare ved sin tilstedeværelse kan trolig de aller fleste hundeeiere skrive under på. Er hundene også av en viss størrelse kan de fort virke avskrekkende på andre, ikke minst på uvedkommende som måtte luske rundt huset. Men å trene opp en stor hund til å vokte boligen er det ingen seriøse hundekspertter som anbefa-



FØLGER MED: Texas er ingen vakthund, men liker å følge med på det som skjer i nærområdet. Foto: Solfrid Sande.

ler. Og å trene hunder skarpt, som det heter på fagspråket, det vil si å trene dem til forsvar eller angrep, er ikke lov i privat regi. For slik trening kreves spesiell tillatelse fra politiet.

– At noen har hunder som naturlig oppfører seg mer vaktende i hjemmet enn andre, er én ting. Å trene dem til å angripe uvedkommende, eller gå i aktivt forsvar, er noe ganske annet, og strengt forbudt, understreker Tor Andre Breivikås. Han driver nettstedet k-[nine] working dogs, (K9 er hundetjenesten til politiet i USA) og er aktiv i hundesporten RIK, som er den eneste arenaen der

hunder som ikke er tjenestehunder kan trenes til en type aktivt forsvar. Sporten består av tre deler: Hunden skal for det første kunne gå spor. For det andre skal den gjennom visse lydighetstester, som å ligge stille en viss tid, hente gjenstander, hoppe over hinder og så videre.

– Den tredje delen av treningen handler om at hunden skal beskytte. Det er den delen av sporten som ligner mest på skarptrening av en hund. Men det er likevel stor forskjell. Slike hunder skal aldri brukes til å angripe mennesker på kommando, sier Breivikås.





*VARSLER: Noen hunder bjeffer lett på lyd. Det kan bety usikkerhet.
Foto: Solfrid Sande.*

Ønsker du deg hund? Husk i så fall:

- Enhver hund trenger fysisk og psykisk stimuli. Har du ikke tid, lyst eller mulighet til å gi hunden dette, bør du heller kjøpe en god alarm.
- De typisk "voktende" rasene, som malinois, dobermann, schæfere, enkelte schnauzertyper, rottweilere og en rekke andre krever ofte svært mye av hundeeieren. Får de ikke jobbe med og for eieren kan de bli frustrerte og i verste fall destruktive.
- Sett deg inn i hva som kreves av deg som eier før du kjøper hund.
- Lær deg hva som kjennetegner rasen du ønsker deg, og tenk nøye igjennom om det passer din livssituasjon før du eventuelt drar og ser på valper.
- Alle valper er bedårende. Men husk at en dag blir de store.
- Et skilt med "Her vokter jeg" vil i mange tilfeller være avskrekkende nok for en innbruddstyv.

Selv har han to hunder hjemme. Til tross for at han trener med dem både i Heimevernet og i RIK-sporten er de ingen erstatning for andre sikkerhetstiltak.

– Jeg har selvsagt forsikring og alarm, og har ikke hundene til forsvar. Når det er sagt: Jeg blir neppe angrepet hjemme. Rett og slett fordi to store hunder i seg selv trolig er avskrekkende nok, sier Breivikås.

Venn eller fiende

Det er altså verken lovlig, eller noen god idé, å lære en hund opp til å bite tyver eller inntrengere. Men hva med å bruke hunden som en finstemt alarm; kan den læres opp til å si ifra dersom noen med skumle hensikter sniker seg inn et åpent kjellervindu?



Arne Aarrestad

– Mange er interessert i vakthunder, og ønsker seg en hund som kan varsle når det kommer tyver. En hund lærer seg som oftest til å kjenne igjen sin eiers lyder – bilduren, skrittene og så videre. Men når det kommer til ukjente lyder kan den jo ikke vite hvilke som kommer fra ukjente venner, og hvilke som kommer fra fiender, sier Arne Aarrestad, daglig leder i Siddis Hundeskole i Stavanger. Aarrestad har skrevet boken "100 % positiv hverdagslydighet" og er spesielt opptatt av hundetrening med positive virkemidler. Han minner om at hunden ikke er særlig opptatt av de fine smykkene du har i nattbordsskuffen. Dersom den bjeffer på "alt og alle" bunner det nok snarere i en utrygghetsfølelse, mener han.

– Er hunden trygg, trenger den ikke å bjeffe – og motsatt: Er den usikker på lyder den hører, varsler den. Men vi ønsker jo ikke usikre hunder. Selv om vi gjerne vil at hunden skal bjeffe når det kommer en tyv, og bare da, så er ikke det realistisk. Man kan selvsagt lære hunden opp til å bjeffe på helt bestemte lyder, men da vil den alltid bjeffe på denne lyden, uansett hvem som forårsaker den, forklarer Aarrestad.



Jostein Bernt

Dempe

De siste årene har mye av avlen på en del populære, typiske voktende hunder gått i retning av et ønske om å fremme mykere egenskaper hos hundene. Jostein Bernt driver oppdrett av schæfer ved Kennel Proline i Sarpsborg. Rasen er en av Norges mest populære.



– Schäferen er til noens glede og andres sorg blitt mer en selskapshund, sier Bernt, men legger til at det er store variasjoner. Schäfer betyr sauegjeter på tysk, og disse hundene er i utgangspunktet veldig nære og opptatt av sine egne i hjemmemiljøet.

– Det ligger der at den skal samle og ta vare på sine. Vi anbefaler derfor valpekjøpere ikke å fremprovosere eller fremelske disse egenskapene, men heller dempe dem, slik at hunden blir trygg på å omgås familien og andre normalt, sier Bernt. – Kommer det en situasjon der den merker at eieren er i fare eller blir redd, vil den nok reagere på et vis, likevel, sier Bernt.

Trygghetshund

Den kanskje mest klassiske vokterrasen vi har er dobermannen. Rasens opprinnelse kan spores tilbake til tyskeren Karl Friedrich Louis Dobermann (1834-1894.) Han jobbet som skatteopprekker og hundefanger, og skapte rasen for å beskytte seg og sine interesser. Dobermannen er altså i utgangspunktet avlet frem for å forsvare sin eier. Da må den vel være den perfekte vakthund?

– Jo, den har vokteregenskaper, men dobermannen i dag er nok ganske annerledes enn den som ble skapt i 1800-tallets Tyskland. Det er strenge krav til avlen i Norge, sier oppdretter Hege Vestgård. Kravene går blant annet på gemyttet: Er hunden skuddredd? Er den aggressiv mot frem-

FAMILIEN: En hund er en del av familien, ikke en livvakt eller innbruddsalarm. Foto: Solfrid Sande.



TØFFING: Rottweileren er en meget tett og kraftig glatt-håret hund. Hannene veier omtrent 50 kg og kan bli nesten 70 cm i skulderhøyde. Foto: Solfrid Sande.

Lov om hundehold, kapittel 6

§ 19: (...) Det er forbudt å holde eller innføre hunder som

- a) er gitt trening i eller for å angripe eller forsvare seg eller hundeholderen mot mennesker,
- b) er gitt trening i eller for å angripe andre hunder, eller
- c) enkelthunder som fremstår som spesielt aggressive, kampvillige eller med andre sterkt uønskede egenskaper eller fremtreden, slik at de kan være farlige for mennesker eller dyr. (...)

§ 20 (...) En hund omfattes ikke av § 19 tredje ledd bokstav a hvis den er lovlig trent av en hundeorganisasjon før lovens ikrafttreden, eller etter lovens ikrafttreden av en hundeorganisasjon med tillatelse fra politiet. Hunden kan ikke selges eller omplasseres uten politiets tillatelse. Bli vilkårene overtrådt eller hunden angriper et menneske, skal den avlives etter vedtak av politiet, hvis ikke nødverge eller nødrett berettiget angrepet. (...)

*SOFT COATED WHEATEN TERRIER
OG ENGELSK BULLDOG:
Det er mye selskap og kos med en hund; det er kanskje ikke nødvendig med de tøffeste rasene for å få en bedre hverdag. Foto: Rikke Åserud.*



mede selv når eieren sier at det er greit? Slike hunder lukes vekk gjennom riktig avl.

– Når det er sagt, så ligger jo vaktinstinktet der; jeg har aldri møtt en dobermann blottet for slike egenskaper, sier Vestgård. Hun forteller at mange av hennes valpekjøpere er enslige kvinner.

– Nylig var det en kvinnelig dyrlege som ønsket seg en trygg kamerat når hun skulle ut og jogge på sene kvelder etter vakt, eller mørke, tidlige morgener. For slike eiere, som vil drive et aktivt hundeliv, er dobermannen ideell, sier Vestgård. Hun vil karakterisere rasen som en trygghetshund, mer enn en vakthund. Og den sleipe, upålitelige Disney-varianten kjenner hun ikke igjen i det hele tatt.

– Med rett oppdragelse er de snille familiehunder; men med sitt karakteristiske, skarpe utseende var de tidligere lette å karikere. Nå er det ikke lenger lov å kupere hale og ører i Norge, heldigvis. Med naturlige hengeører og lang hale, får de ikke bare et bedre utseende, men de får også et tydeligere kroppsspråk, påpeker Vestgård. Hunder uttrykker svært mye med ørene og halen; glede, redsel, underdanighet, og så videre. Når de får uttrykt seg riktig kan også faren for konflikt med andre hunder, og også til en viss grad med mennesker, minske.

Krevende

Tilbake hos Tanja Gulbrandsson leker Texas forsiktig med lille Eveline på gulvet – under nøye oppsyn fra matmor. Så lenge Texas får utløp for all energien sin på trening er han en veldig god hund og grei å håndtere, synes Gullbrandsson.

– Men som alle hunder er han helt avhengig av å bli stimulert. Han må få bruke kroppen og hodet daglig, og han må stilles krav til, understreker Gullbrandsson.

Dette er felles for nesten alle hunder, men kanskje spesielt de store rasene med latente voktende egenskaper. Man bør derfor være forberedt på å være aktiv både fysisk, og med lydighets- og annen trening, gjennom hele hundens liv dersom man skaffer seg en slik hund. Til gjengjeld får man en trofast bestevenn; men altså ingen erstatning for verken alarm, gjerde, forsikring eller andre sikkerhetstiltak i boligen. 🐾





Vern om deg og dine!

Innbrudd skjer oftest fra baksiden av hus, gjennom balkongdør eller store vindusflater. Tyvene knuser en rute, vipper opp en usikret hendel - og på få sekunder er de inne.

Tyvene hater å måtte bruke tid på hindringer. Med TrioVing CodeHandle har vi gjort det vanskeligere for inntrengerne!

For å åpne en balkongdør eller et vindu med TrioVing CodeHandle, taster du inn en valgfri seksifret kode og for å lukke skal det bare et tastetrykk til. Døren lar seg ikke åpne uten kode!

TrioVing CodeHandle er også god som barnesikring. Hindrer ivrige barnehender i å komme ut vinduet eller balkongdøren.

Du endrer selv din 6-sifrede kode,- akkurat når du vil, du har 4096 mulige kombinasjoner.

www.08877.no

Ring 08877

TrioVing[®]
SIKKERHETSENTER

Studenter er dårlig forsikret

Forsikring mot innbrudd og brann er en fjern tanke for mange som flytter hjemmefra. Studentleder Kim Kantardjiev fikk personlig erfare dette. Forsikringsselskapene går nå nye veier for å få tak i de unge.

TEKST OG FOTO: SOLFRID SANDE



NYVALGT LEDER: Kim Kantardjiev kommer rett fra Stortinget. Han har prøvd å få politikere til å gi mer penger til studentene. Da kan de også ha råd til forsikring.

En undersøkelse TNS Gallup gjorde for If Skadeforsikring, viste at unge voksne ofte oppfatter forsikringer som kjedelige produkter som ikke appellerer. Etter å ha levd i foreldrenes trygge rammer, der ordet forsikring er et fremmedord, kan overgangen til voksenlivet by på uante problemer når ting ikke er i orden. Blant studentene er det minst 20 prosent som ikke har egen innboforsikring.

Nyvalgt leder av Norsk Student Union Kim Kantardjiev erkjenner at dette er et problem.

– Jeg hadde tyver i leiligheten selv og var ikke forsikret. Jeg tenkte ofte jeg skulle skaffe meg forsikring, men tenkte senere, senere, og så var det plutselig for sent. Jeg mistet Play Station, tv og laptop. Jeg har ennå ikke erstattet alt. Det forsvant en del verdier. Da lærte jeg en lekse.

Kim Kantardjiev skaffet seg innboforsik-

ring etter denne episoden, men i store deler av studietiden var han uforsikret. Som de fleste har han også arbeidet sitt på laptop, han har lært at det er viktig å ta forholdsregler. Behovet for forsikring er det ingen tvil om mener han.

– Jeg tror det er mer vanlig å ha reiseforsikring enn innbo. Det er lettere for studenter å forholde seg til at kamera blir stjålet på tur, enn flom og brann. Vi sitter ikke med de store verdiene, men studentene har heller ikke penger til å dekke det som forsvinner.

Studentforsikring

Studentorganisasjonen NSO representerer nå 200 000 studenter ved 44 høyskoler og universiteter rundt om i landet. Organisasjonen fikk i samarbeid med forsikringsselskapet Gouda skreddersydd en billig forsikringspakke som omfatter innbo, reise og ulykkes-

Fem studenter på Blindern: Har du innboforsikring?



Karoline Holtklampen: – Jeg har ikke innboforsikring, har tenkt mye på det, men det er ikke ordnet ennå. Jeg bor i kollektiv, og han ene der har forsikring.



Mia Hveem: – Jeg bor på hybel, men har ikke tenkt på forsikring. Jeg tror mamma har forsikring. Jeg har nettopp flyttet for meg selv, og er vant til at foreldrene mine ordner.

forsikring. Fra den ble lansert i 2007, er det ifølge tall fra forsikringskontoret til organisasjonen kun omlag 1 000 studenter som har benyttet seg av tilbudet. Christian Cappelen ved NSO Forsikringskontor, mener det har vært dårlig markedsføring fra studentorganisasjonens side. Fordi organisasjonens styre er på valg hvert år, mener han det fører til lite kontinuitet i markedsføringen av avtalen over tid.

– Organisasjonen har ikke lyktes i markedsføringen. Det finnes midler til markedsføring hos forsikringsselskapet. Selskapet som står bak har midler til dette, sier Cristian Cappelen.

– Det burde være mange flere som benytter seg av forsikringstilbudet. Det er ikke godt nok kjent blant studentene. Vi har snakket om å løfte saken frem. Det er mulig vi skal sette i gang en bevisstgjøringskampanje. Der er viktig at studentene blir mer bevisste, sier Kim Kantardjiev.

Mens studentorganisasjonen tenker på en mulig bevisstgjøring, er Christian Cappelen forundret over at de ikke har lyktes å få tak i flere studenter.

– Det er frustrerende å sitte på et kjempegodt produkt som ingen vil ha. Vi har lurt på hvorfor, men kommer ikke til noe godt svar.

Kim Kantardjiev mener at den stramme studentøkonomien gjør at mange ikke kjøper forsikring selv om de tenker på det. En tilleggs kostnad på 1 200 kroner er mye for en student som i snitt får i underkant av 9 000 kroner i måneden i lån. Det er ifølge Kim Kantardjiev nesten en hel måneds matbudsjett, og da tar mange sjansen på at det skal gå bra uten forsikring. Lånekassen utbetaler et større beløp i starten av hvert semester, og her har de en mulighet til selge forsikringen inn til studentene.

– Hvis vi ikke har fått hentet inn studentene i august eller januar, er det liten sannsynlighet for at vi greier det. Før du har merket det på kroppen er tolv hundre veldig mye, sier Kim Kantardjiev.

Satser på foreldrene

– Mange studenter tror også de er forsikret gjennom foreldrene, så finner de ut at de ikke er det når skaden har skjedd, sier Kim Kantardjiev.

Denne teorien støtter også Christian Cappelen. Han mener det er viktig at studentene setter seg inn i foreldrenes forsikringsvilkår. Hva foreldrenes forsikring dekker varierer sterkt mellom ulike forsikringer og forsikringsselskap.

If Skadeforsikring så et marked i dette og har siden 2006 tilbudt en spesialforsikring til unge som flytter hjemmefra, og denne tilbys til foreldre som allerede er kunder. De har solgt 10 – 15 000 slike forsikringer, for det er gjerne foreldrene som tar avsvaret.

– Jeg var ute på høyskoler og universiteter og intervjuet mange studenter i arbeidet med å utvikle startpakke-forsikringen. Det var slående hvor lite bevissthet det var rundt forsikring. Man kan jo havne i ruin i ung alder. Vi har fortsatt mye gjort her. Det er en god strategi å ta det gjennom foreldrene, sier Rune Smådal, produktsjef i If skadeforsikring. Selskapet satser nå på markedsføring på internett og sosiale medier som Facebook for å nå direkte ut til unge mennesker. Det er en jobb å gjøre for å få studentene mer bevisst.

– Foreldrene og studentorganisasjonene har jeg mest tro på, sier Rune Smådal i If skadeforsikring. 📧 sos@huseierne.no



Christian Cappelen



Alexandra Hatlen: – Jeg bor hjemme ennå, men jeg ville nok ikke tenkt på det om jeg skulle flytte for meg selv.



Tien Huynh og Kwame Boateng: – Nei, jeg har ikke innboforsikring. Jeg bor sammen med broren min, og jeg tror han har. Mamma og broren min ordner for meg. Må man ha forsikring, sier Tien Huynh.

– Jeg bor hos en onkel, og regner med at han har forsikring. Jeg vet ikke helt. Jeg skal snart flytte til et studenthjem. Jeg bør tenke på forsikring, sier Kwame Boateng.

Sikrere dører

Enkle grep kan gjøre terrassedøren sikrere mot innbrudd.

TEKST OG FOTO: SOLFRID SANDE



EKSTRAUTSTYR: En nøkkel med lås på terrassedøren kan sikre verdiene dine.

Mange har terrasser og balkonger som bare har en enkel vridelås på innsiden. Det kan være smart å investere i en som kan låses med en nøkkel, og på den måten gjøre det vanskeligere for tyvene.

– Jeg vil anbefale folk å ha en sylinder på innsiden. Det er både en rimelig og enkel sikring, sier Stein Bugten, daglig leder for Trioivings avdeling i Prinsens gate Oslo.

En sylinder er en liten lås som kan erstatte den vanlige vrideknappen som ofte følger med en standard terrassedør. En sylinder settes opp på innsiden av døren, og låses av med nøkkel.

– Litt av filosofien med sikkerhetslåser er at selv om folk er kommet seg inn gjennom å knuse vinduet, kan du hindre

dem i å låse opp døren, og få båret ut de store eiendelene, nettopp fordi døren er låst, sier Stein Bugten.

Han anbefaler videre å huske borebeskyttelse på utsiden av døren. En enkel terrassedørlås har kun en tynn plate på utsiden som lett kan bores gjennom ved et innbrudd. En borebeskyttelse er en herdet stålplate som plasseres i lås-systemet, og gjør det umulig å bore opp låsen. En terrassedør har ofte bare lås på innsiden i motsetning til ytterdøren som har lås på begge sider, og dermed er beskyttet av låsen.

– De fleste klarer å bytte ut vrideknappen til en sylinder selv, men vi har en del henvendelser på dette. Vi er stadig ute på oppdrag også. Mange ønsker å oppgradere låsene sine, sier Stein Bugten i Trioiving. sos@huseierne.no

TA ISTAPPENE PÅ ALVOR!



RASFARE.NO er Norges største aktør på fjerning av istapper og varselskilt. Dette gjør at vi har en unik spisskompetanse på:

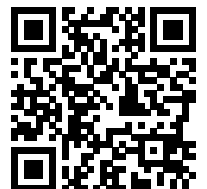
- Sikkerhetsavtaler med daglig overvåkning av eiendommen
- Forvaltningsavtaler
- Fjerning av istapper
- Lovpålagte varselskilt/avvisere
- Snøfangere

ALLE MEDLEMMER AV HUSEIERNES LANDSFORBUND FÅR 30 % PÅ ALLE VÅRE PRODUKTER!! (ved bestilling innen 15. desember)

GRATIS BEFARING!

Kontakt oss på post@rasfare.no, eller tlf 908 30 007.

RASFARE.NO



– Alarmerende

Røykvarsler er påbudt i alle hus, men påbudet krever kun én. Kan vi være sikre på at dette er godt nok? Gjennom vaktelskaper kan du få andre til å passe på utrykningen.

TEKST: DAG ERIK KONGSLIE

Røykvarsleren er det viktigste livreddende brannverntiltaket i hjem og på hytte.

– Vi vet at så mange som 500 000 nordmenn bor i et hjem uten fungerende røykvarsler. Det holder ikke bare å ha en røykvarsler, den må fungere også, sier administrerende direktør Dagfinn Kalheim i Norsk brannvernforening. Han mener norske bolig- og hytteeiere er alarmerende dårlig sikret.

Birte Kulberg er ikke i tvil om at hun føler seg tryggere hjemme når hun har brannalarm koblet opp mot det elektriske anlegget og som kommuniserer med en alarmstasjon.

– Etter at vi fikk Ulrik ble vi ganske bevisste på at vi ville ha et slikt system med kombinert innbrudds- og brannalarm. For meg som jobber i Securitas er det nesten uhørt ikke å ha det, sier Kulberg.

– For oss er det brann som er den store skrekken. Innbrudd er selvsagt trasig og ubehagelig, men de mulige konsekvensene ved en brann er så uhyggelige at vi ikke tar sjansen på å stole på konvensjonelle røykvarslere. Jeg liker spesielt godt at systemet er seriekoblet og at vi må slå av alle varslerne i huset manuelt, forklarer hun.

I en ny undersøkelse gjennomført for Tryg Forsikring, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og Norsk brannvernforening oppgir åtte prosent av hytteeierne at de ikke har røykvarsler i hytta. Ytterligere 29 prosent har ikke byttet røykvarslerbatteriet i løpet av det siste året. Dermed kan 150 000 hytter stå uten fungerende røykvarsler.

Et brannvarslingssystem er først og fremst til for å varsle og vekke deg hvis du sover. Men hva skjer dersom du ikke er hjemme? Hvem hører alarmen da? Kanskje du har husdyr hjemme som ikke kan komme seg ut?

– Den viktigste jobben med å redde ditt og andres liv gjør du selvsagt selv, men et alarmselskap kan redusere varslingstiden til utrykningspersonell fremfor å ha en enkel røykvarsler, sier prosjektleder Anders Nyhus i Securitas Direct.

En varsler holder ikke

– Det er ikke påbudt med mer enn en røykvarsler i huset etter norsk lov. Det mener vi ikke holder dersom man ønsker reell sikkerhet i boligen. Vi mener man bør ha røykvarsler i hvert eneste rom, og minimum en i hver etasje. I tillegg anbefaler vi både seriekobling på følerne og også tilknytning til alarmsentral. Flere røykvarslere koster litt mer penger, men når man har sett og vet hvor ødeleggende brann i hus kan være, er ikke dette noe man kan sette en prislapp på. Det er ikke bare materielle skader som oppstår, men man må også vokte liv, sier skadesenterleder for bygningstakst Inge Gudmund Aas i If-skadeforsikring.

– Når man vet at det tar tre til syv minutter fra det oppstår åpen flamme til det blir full overtenning er det i mine øyne uansvarlig ikke å være utstyrt med flere røykvarslere i et hus. En seriekobling gjør at alle alarmene i huset går dersom den ene føleren oppdager noe, sier han.

Mange fordeler

Det er mange fortrinn ved slike alarmsystemer. Røykdetektorene kobles automatisk sammen med hverandre og danner en effektiv alarmkjede. Hvis en detektor registrerer røyk, sier den omgående fra til øvrige detektorer i andre rom, og alle varsler samtidig. Detektorene varsler både med talemelding og signal, og alle i hjemmet får raskt greie på hvor røykutviklingen finner sted. Systemet sender også SMS til deg, dersom du ikke skulle være hjemme i huset når ulykken er ute.

– Dette gjør også systemene ideelle å ha på hytter, som kanskje ligger langt unna steder hvor det oppholder seg mye folk. Får du beskjed på sms kan du selv varsle brannvesenet i Trysil om brannen, selv om du befinner deg i Oslo, sier Nyhus.

I tillegg til røykvarsler har de nye systemene flere finesser. Røykdetektorer kan kobles sammen med fotodetektorer. Når en røykdetektor registrerer røyk, aktiverer den fotodetektoren som tar bilder som sendes til alarmstasjonen. Med bildeverifisering av alarmårsaken kan operatøren raskt treffe korrekt tiltak, hvilket gir en viktig tidsgevinst når hvert sekund er dyrebart.

– Det kan være vanskelig å se brannrøyk på ett enkelt bilde. Derfor sendes alltid en kort bildeserie som skaper en filmsekvens slik at alarmoperatøren lettere

TAR INGEN SJANSER: Birte Kulberg og sønnen Ulrik sover tryggere med røykvarsler som er koblet til alarmselskapet. Foto: Dag Erik Kongslie.



svakt sikret

LIVSFORSIKRING: Nordmenn er alarmerende dårlig sikret mot brann, mener Dagfinn Kalheim i Norsk brannvernforening. Det er ikke påbudt med mer enn en røykvarsler i hvert hjem, og det er alt for lite, hevder han. Foto: Securitas.

skal kunne se forandringer i bildene. Verifisert brannalarm formidles til brannvesenet, sier han.

Kulberg er på sin side opptatt av at hun hele tiden kan følge alarmsystemet via nett og via telefonen.

– At det er enkelt å gjøre forandringer på innstillinger og muligheter for å kjøre tester på anlegget er viktig. Via hjemmesidene har jeg full kontroll over alarmanlegget til enhver tid, forklarer hun.

Ingen sovepute

Administrerende direktør Dagfinn Kalheim i Norges brannvernforening er ikke uventet positiv til forbedret brannsikkerhet. Men retter også en bekymring mot å tro at man har sikret seg vekk fra brann.

– Uansett hvor store og gode systemer man har for brannvarsling har man ingen systemer for å unngå brann. På et halvt århundre er tiden for overtenning halvvart og vi må ikke tro at et slikt system kommer oss til unnsetning, sier han.

– Et slikt system øker i aller høyeste grad sikkerhetsnivået hjemme, men det er du som må komme deg ut av huset ditt, for du kan ikke forvente at et vekterselskap eller brannvesenet skal komme deg til unnsetning, men du øker sjansene dine betraktelig med slike systemer, sier han

Flere veier til Rom

I dag er det ikke bare en røykvarsler som kan oppdage fare i et rom.

– Teknologien har nå kommet så langt at vi ikke lenger baserer oss kun på røykvarslere. I vårt system har vi en alarmsirene med innebygd varmedetektor som varsler automatisk ved raske varmeforandringer, dersom temperaturen overstiger 65 grader, eller hvis temperaturen stiger med mer enn 18 grader på under 170 sekunder. Det gjør at sirenen kan fungere som ekstra brannvarsler i brannsikringen din og kan plasseres på steder der en røykdetektor ikke bør sitte, som for eksempel på kjøkkenet, sier Nyhus. Dermed har man flere muligheter for å oppdage brann enn bare selve røykvarsleren.

– Dette tror jeg er svært viktig. Selv om vi er relativt gode på forebygging av brann er vi ikke gode når brannen først er i gang. Slike systemer er vi i forsikringsbransjen veldig for, sier Aas i If-skadeforsikring. dek@huseierne.no



Spar energi

- velg LED belysning

Spør din nærmeste **Sikringen-elektriker**, din rådgiver på LED belysning.

Ring **0 20 60** eller går inn på **www.sikringen.no**



Jul hele året

Mange gleder seg nok til å ta frem julepynten og juleservisene med nisser og klokker på. Iittalas nye juleserie Kulku med kopper, skåler og tallerkener har en julete stil, men er samtidig så tidløs at den kan brukes hele året. Et tips til de som ikke har mye plass, eller som er lei av å tørke støvet av julenissettallerkene: Her kan man blande det røde og grå seriset, og gjøre det mer spennende og variert. www.iittala.com

sos@huseierne.no



Isoler i stua

Vi er inne i den kalde årstiden og mange bor i gamle og ikke alltid så godt isolerte hus. Nå har Rockwool laget det nye systemet Aerorock for innvendig isolering, som både skal være enkelt og plassbesparende, og egne seg godt til gamle hus. Dette er gipsplater med et lag med isoleringsmateriale bak, nå i en mye tynnere utførelse enn det de har klart før. www.rockwool.no

nytt på markedet

“Penger er ikke alt, men de er greie å ha når du ikke har kredittkort.”

Ukjent

Retro peis

Tv-serien Mad Men har inspirert mange og skapt motebølger. Men den nye peisovn-serien Dovre Vintage ser det ut til at Dovre også ha kastet seg på denne bølgen. Ovnene kommer i flere størrelser, farger og med ulike understell. Den minste utgaven i grønn emalje kunne sklidd ubemerket inn i stua til Donny Draper. www.dovre.no



Gjem rotet på badet

Ifö Caprice er en ny badromsserie designet av den danske arkitekten og designeren Knud Holscher. Det hvite overskapets sylslanke former gjør at det kan passe inn på de trangeste bad uten og ta over rommet. I motsetning til mange badromsskap har det ikke speil på fremsiden. Kanskje det er like greit å slippe å se seg selv, men heller se på litt fin design. www.ifosanitar.no



Hold orden på utlyset

Nå kan en liten smart boks styre utelysene for deg. Da er det bare å lene seg tilbake og la den nye veggboxen fra Astrour ordne opp. Den slår på lyset ved solnedgang, og av ved soloppgang, og har automatisk sommer-/vintertidsveksling. Det erstatter lysbryteren og er enkel å montere. www.micromatic.no



Slank og elegant...

... er ikke bare noe de aller fleste mennesker gjerne vil være. Det er også et ideal for panelovner. Denne høsten lanseres en ny serie glasspanelovner med "rene og slanke linjer" og herdede glassfronter. Calor Glass bygger kun 60 millimeter ut fra vegg, og har en rekke sikkerhetsfunksjoner som frostsikring, overopphetingsvern, digitalt display og termostat. Den billigste har en utsalgspris på drøye tusenlappen. www.coop.no



raa@huseierne.no

Regndansen

Det er lenge siden badetrommet var et sted for tannpuss, toalettbesøk og ellers liten interesse. Nå skal vi helst ha våre private spa, alle sammen, – eller hva med en liten tropisk avdeling i hjemmet? Følelsen av fossefall eller sommervarmt regn kan i hvert fall Hansgrohe sørge for, med det nye dusjhodet XXL Performance. www.hansgrohe.no



For barnålene?

Det hjelper ikke hvor mange triks og tips man følger; på et eller annet tidspunkt godt uti desember, eller i begynnelsen av januar, begynner mange julegraner å miste grepet, i hvert fall om barnålene sine. Noen blir så fintfølede at det ikke skal mer enn en liten berøring til før de slipper det de har av grønne, velduftende nåler. Da kan det være greit å ha et designer-feiebrett i nærheten, som dette nye, lekne settet fra søppelbøttegiganten Vipp. www.vipp.com



Utfyller hverandre

Hästens lager ikke bare rutete senger. Nå lanserer sengegiganten også eksklusivt tilbehør. Blant nyhetene er en frottémorgenkåpe som ifølge produsenten skal gjøre det lettere å stå opp om morgenen. Den kommer man kanskje til å trenge, hvis man først går for en av de andre nyhetene, nemlig sengetøyet "Satin Pure". Dersom det er så mykt og godt som produsenten skal ha det til, kan vi anta at det gjør oppstandelsen vanskeligere. Slik sett må vi vel kunne si at produktene utfyller hverandre nokså bra. www.hastens.com/no

nytt på markedet

"Når økonomien går ned, går kreativiteten og sjokoladesuget opp."

Ifølge Dagens Næringsliv

Fargerikt

En av Norges mest fargerike - og fremgangsrike - designere, Fam Irvoll, er nå huket inn av Magnor Glassverk. Det har resultert i den sukkertøysøte, eventyrinspirerte krystallserien "Wonderland." Serien består av mugge, bolle og skål i lilla, rosa og sitrongrønn – noen skikkelige fargeklatter i høstmørket, med andre ord. www.magnor.no



Attraktiv huseierdag

For åttende år på rad ble det arrangert huseierdag på alle HLs kontoret landet rundt. Som vanlig ble oppslutningen meget god.

TEKST: DAG ERIK KONGSLIE

Som vanlig betyr huseierdagen åpent hus hos på hovedkontoret i Oslo samt hos alle landets distriktskontakter. Huseierdagen er en mulighet for eksisterende medlemmer og ikke-medlemmer til å bli kjent med foreningen og for å høre på foredrag. Årets to temaer var "hvordan unngå problemer med håndverkeren" og "hvordan forebygge innbrudd, vannskader og brann".

– Jevnt over ser vi at dette er et attraktivt tiltak som mange benytter seg av. Jeg tror det er viktig å fortsette med dette som en del av profileringen av Huseiernes Landsforbund, sa administrerende direktør Peter Batta.

I Oslo holdt advokat i HL Line Parelius foredrag basert på HLs nye standardavtale om håndverkertjenester for en fullsatt møtesal i Huseiernes hus. Ikke mindre enn 70 personer trengte seg inn for å høre foredraget.

Fullsatt i Førde

På Rica Førde Hotel var det nærmest fullsatt sal. Mange hadde også møtt opp tidligere på dagen for å få gratis juridisk bistand fra advokater og eiendomsmeglere i Sogn og Fjordane. Advokat Jan Erik Mardal gikk her igjennom lovverket og HLs nye kontrakt om håndverkertjenester.

Medlemmer kan laste ned avtalen gratis fra forbundets nettsider. Frode Mjelde Thuland fra Antcimex holdt foredrag om forebygging av vannskader, og ga en god rettledning i hvordan en med enkle tiltak kan forebygge brann i hjemmet. Mjelde Thuland svarte også på spørsmål omkring bekjempelse av skadedyr, som veggedyr og møll. De fremmøtte fikk alle også utdelt et eksemplar av "Farer og feller på hytta", som takk for fremmøtet.

Engasjement i Østfold

I avdeling Østfold sør var dagen lagt opp på tradisjonell måte. Først var det åpent hus i HLs lokaler i kontorfellesskap med Meglerhuset Meum AS i Fredrikstad. Det var fire advokater, en takstmann og to eiendomsmeglere til stede for å svare på spørsmål fra publikum. Alle satt på hvert sitt kontor, slik at alle konsultasjoner var sikret full konfidensialitet. Som vanlig var det advokatene som hadde størst pågang.

Fordragene var populære og ingen forlot lokalene før det hele var over. Dette både fordi de var sterkt engasjerte, men også fordi alle hadde fått et gratislodd på en Makita trådløs skrutrekker, som ble trukket til slutt. Det ble servert fingerfrukt og forfriskninger på begge steder, og det ble også her delt ut det nye temaheftet om "Farer og feller på hytta".

dek@huseierne.no

Jubilant med suksess

I 2001 ble Husleietvistutvalget opprettet. Huseiernes Landsforbund og Leierboerforeningen var begge enige om at dette var nødvendig for å gjøre gangen i tvistesaker smidigere.

– Dette har vært et meget vellykket samarbeid med "fienden". Det er gledelig å se at også Huseiernes Landsforbund har sett nytten av å ha et sted utenom vanlige rettsinstanser hvor man kan komme til enighet om tvistesaker mellom leieboer og huseier, sa leder Lars Aasen i Leierboerforeningen i sin tale under markeringen av tiårsjubileet til Husleietvistutvalget (HTU). Aasen får støtte av advokat Einar Frigland i Huseiernes Landsforbund. Frigland mener at HTU selv har bevist at dette er nyttig.

– Når man nå kan markere tiårsjubileum med å utvide til flere byer har man beviselig lyktes. Målet med HTU har vært at det skal være en rask, rimelig og kompetent behandling av husleietvister. Dette har man i aller høyeste grad klart å få til, sa Frigland i sin tale.

– Fokuset på megling og anstrengelesene for å skape et forlik partene kan leve med, er definitivt en av suksessfaktorene som gjør at Husleietvistutvalget vil vokse seg større og viktigere, sa Frigland.



Nye annonseselgere

HS media tar fra nyttår over salget av annonsene våre. Ellen Ekjord i Ekjord Marketing gir seg etter 12 år som salgansvarlig for Hus og Bolig.

Wenche Huser Sund har gjennom tjue år bygget opp HS media til å bli et av landets ledende annonsebyråer. HS media har i dag over 60 magasiner i porteføljen, og omsetter for over hundre millioner kroner. I landlige omgivelser på Kirkenær har hun et sterkt salgsteam, og Hus og Bolig er heldige som har fått de dyktige selgerne Hilde Holtekjølén og Britt Fossum på laget. Vi ser frem til et flott samarbeid med HS media.

Huseiernes Landsforbund tilbyr salg av kontrakter, formularer, rapporter og diverse annet via postordre. Fyll ut ønsket antall av varen i ruten til høyre, skriv navn og adresse på slippet under og send kupongen til oss. Vi lover å ekspedere den straks. Porto kommer i tillegg.

	Medlem	Ikke medlem	Antall
Leiekontrakt - bolig, sett à 2	49,-	75,-	
Leiekontrakt - hytte, sett à 2	29,-	49,-	
Næringsleiekontrakt, sett à 2	44,-	75,-	
Skjøter	19,-	39,-	
Kvitteringsbok, husleie	29,-	49,-	
Garasje/biloppstillingsplass	19,-	39,-	
Vaktmester hel stilling	19,-	39,-	
Portner bistilling	19,-	39,-	
Varsel ved mislighold	19,-	29,-	
Oppsigelse	19,-	29,-	
Hevingserklæring	19,-	29,-	
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner	19,-	39,-	
Hjemmelskerklæring ved arv	19,-	39,-	
Festekontrakt	19,-	39,-	
Kjøpskontrakt	19,-	39,-	
Begjæring om utlegg/forliksklage	19,-	39,-	
Pantobligasjoner	19,-	39,-	
Rapport om kommunale avgifter	50,-	70,-	
Internkontrollsystem for huseiere	2 760,-	3 500,-	
Samleperm Hus & Bolig	60,-	80,-	
Tokvam: «Boligutleie i praksis»	318,-	378,-	
Mattsson: «Muggsopp i bygninger»	60,-	100,-	
Ellenes/Parelius: «Husleieavtaler»	448,-	548,-	
Wyller: «Boligrett» rev.utg.	553,-	790,-	
Wyller: «Boretslovkommentaren»	630,-	890,-	
Figursamling om våtromsnormen	98,-	298,-	
Stadheim: «Håndbok for styremedlemmer» rev.utg.	349,-	449,-	
Farer og feller på badet	59,-	99,-	
Farer og feller i kjelleren	59,-	99,-	
Farer og feller ved kjøp og salg av bolig	69,-	139,-	
Farer og feller ved oppussing, ombygging og påbygging	59,-	99,-	
Farer og feller ved utleie, rev.utg.	59,-	99,-	
Farer og feller ved ENØK-tiltak	69,-	139,-	
Farer og feller på hytta	59,-	99,-	

(SKRIV TYDELIG)

Navn:

Adresse:

Medlemsnr.:

Kupongen sendes til:

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo eller faxes til 22 41 19 90



“Boligeiernes Landsforbund”

Du har kanskje sett kampanjen på bussen og på kjøpesentre? Huseierne satser knallhardt for å få frem budskapet om at forbundet er til for alle boligeiere.

TEKST: DAG ERIK KONGSLIE

– Vi heter kanskje Huseiernes Landsforbund (HL), men vi er til for alle boligeiere. Derfor er denne kampanjen et svært viktig ledd i satsningen rettet mot leilighetseiere, sier markedssjef Ulf Borgan i HL.

Kampanjen er et ledd i å ta markedsandeler på steder som foreløpig er upløyd mark. I første omgang har man valgt å fokusere på leilighetseiere i Oslo og Akershus. Forbundet ønsker å vokse og da må man våge å gå nye veier.

– Vi er overhode ikke mette, men tvert i mot sultne på å vokse oss større og sterkere. Det kommer alle til gode. Tilbakemeldingene har vært meget bra. Vi har allerede en god dekning i Oslo og Akershus, men vi ser at potensialet er enormt på leilighetssiden. Uavhengig av kampanjen har man allerede vervet ca. 1 000 nye medlemmer som bor i leilighet den siste måneden, opplyser Borgan.

– I annonsene og på plakaten har vi lagt inn en QR-kode som man kan scanne med smarttelefon for å få opp mer informasjon om kampanjen på våre hjemmesider. Det interessante er at vi kan måle hvor mange som bruker denne muligheten. Trafikkøkningen på hjemmesidene våre viser at kampanjen

fungerer meget tilfredsstillende. Dermed får vi direkte tilbakemeldinger på at dette er noe som er vellykket.

Velkommen inn

Kampanjens uttrykk har hatt et mykt fokus.

– Normalt er vi en organisasjon som kjemper hardt for våre medlemmers rettigheter og vi bruker ofte tøffe og kvasse virkemidler. Nå ønsket vi å vise oss fra en mykere side. Vi ønsket å skape et varmt og hjemmekjært inntrykk. Derfor valgte vi bevisst en myk layout. Vi ønsker alle velkommen til organisasjonen vår. Vi er tøffe når vi jobber for våre medlemmers rettigheter, men er inkluderende og varme overfor alle som vil være en del av oss. Alle boligeiere er velkomne, sier Borgan. Det er også alle som har fritidsbolig eller hytte.

Behold medlemskapet

Samtidig ønsker Borgan å få frem at eksisterende medlemmer ikke må tro at de må melde seg ut dersom de flytter fra hus til leilighet.

– Kampanjen er også et ledd i å ta grep om å beholde eksisterende medlemmene som flytter på seg. De aller fleste fordelene ved å være medlem er like nyttige for leilighetsiere som for huseiere.

– De aller fleste, kanskje til og med alle medlemsfordelene våre, er like aktuelle uavhengig av hva slags bolig man eier. Du vil uansett ha nytte av gunstig mobilavtale, rabatterte håndverkertjenester, tilbud på kjøkken, gunstig alarmavtale eller en god forsikringsordning. Og nå har jeg bare nevnt et lite utvalg av medlemsfordelene våre. Jo flere medlemmer vi er, desto større tyngde har vi også i forhandlinger om medlemsfordeler. Slik som vi vokser nå vil fordelene bare bli flere og enda bedre. Vi har en fantastisk utvikling fordi vi aldri ligger på latsiden. Sammen blir vi bare sterkere og sterkere, avslutter Borgan. 📧 dek@huseierne.no



Ulf Borgan,
markedssjef
i HL. Foto:
Solfrid Sande.

TA EN DUSJ!

Dusjserien Porsgrund Showerama har 537 ulike kombinasjoner å velge mellom – dusjkabinetter, dusjhjørner, dusjniser, dusjdører og dusjvegger. Hvilken dusj passer best på ditt badrom?



Eksempel 416:
Porsgrund Showerama
8-01 dusjvegg
Klart glass,
bredde 800 mm

I den nye dusjserien fra Porsgrund finner du den perfekte dusjløsningen for store, såvel som små badrom. Det finnes fire ulike glassvarianter å velge mellom: Klart, røkfarget, frostet og det mønstrede glasset Dandelion II. Vår nye dusjbrosjyre finner du hos din lokale rørlegger eller på www.porsgrundbad.no.



Full pub i Arendal

Det var stinn brakke da Arendal Næringsforening arrangerte møte for sine medlemmer med tema: "Eiendomsskatt på næringsbygg". Steinar Dugstad oppsummerte historien om eiendomsskatten i Arendal. Han tok blant annet for seg de ulike partiprogrammene, og lederen i næringsforeningen, Hans Iversen, ga uttrykk for de forventningene næringslivet i byen har til det nyalgte bystyret og dets evne til å redusere eiendomsskatten.

HLs administrerende direktør, Peter Batta, sammenlignet eiendomsskatten med dop. Det er lett å venne seg til rusmidler når livet, eller økonomien i en by, går feil vei. Men det er svært vanskelig å venne seg av med bruken av sigaretter, alkohol eller narkotika. Slik er det også med avvikling av eiendomsskatten..

Arendals nye ordfører, Einar Halvorsen fra Høyre, redegjorde først for hvorfor kommunen har vært avhengig av eiendomsskatt, men lovet å drive en mer ansvarlig økonomisk politikk i de kommende år. Han avsluttet med å signalisere at skattesatsen på næringsbygg ville bli redusert til det samme

som på boliger, nemlig 5,6 promille, ganske snart. Dette fikk stemningen til å nå nye høyder i Madam Reiersens Pub.

– Forhåpentligvis var dette første skritt for å redusere eiendomsskatten videre i Arendal i tiden som kommer, sier Peter Batta.



FANT TONEN: Arendals nye ordfører, Einar Halvorsen, ønsker å sette ned eiendomsskatten på næringsbygg. Det liker Peter Batta.

Foto: Tom Sørensen.

Julemøte i Tromsø

Huseiernes Landsforbund Troms skal ha julemedlemsmøte i år som i fjor: Onsdag 7. desember kl 17.00 på Quality Hotel Saga i Tromsø.

Programmet blir følgende:

kl 17.00 - 18.00:

Møt samarbeidsparter

kl 18.00 - 18.30:

Foredrag

kl 18.30 - 19.00:

Medlemsmøte

kl 19.00 - 21.30:

Julebufè (egenandel kr 50,-)

Gløgg, kaffe m.m.

Påmelding innen 5. desember til telefon 950 17 711.



KUTT STRØMUTGIFTENE!

Til deg som er medlem av Huseiernes Landsforbund tilbyr vi:

TOPP 5-GARANTI

- En av de 5 rimeligste strømprisene
- Prisgaranti hele året
- Sparepakken som gir deg betalingsfritak
- Ingen bindingstid
- Ingen skjulte påslag

HL-SPOT

- Strøm til innkjøpspris
- Kun 25 kroner i påslag pr. mnd.
- Ingen bindingstid
- Ingen skjulte påslag

BESTILL I DAG!

På www.huseierne.no, ring **810 33 700** eller send sms **HL** til **1908**





OSLO OG AKERSHUS
Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo
Telefon 22 47 75 00
Telefaks: 22 41 19 90
E-post: post@huseierne.no



VESTFOLD
Olav Vilnes
Storgt. 36
3126 TØNSBERG
Telefon 33 31 54 00
Mobil 92 28 85 67
vestfold@huseierne.no



SUNNMØRE
Are Opdahl
Kongensgate 19
Postboks 16
6001 ÅLESUND
Telefon 70 16 18 00
Mobil 90 91 62 30
sunnmore@huseierne.no



ØSTFOLD SØR
Solveig Meum
Kirkebygga 2-4
Boks 22,
1601 FREDRIKSTAD
Telefon 69 30 70 81
Mobil 90 77 88 51
ostfold-s@huseierne.no



TELEMARK
Thor Johan Larsen
Gjerpensgate 18
Boks 111, Sentrum
3701 SKIEN
Telefon 35 90 53 90
Mobil 92 46 16 03
telemark@huseierne.no



ROMSDAL
Magne Otterholm
Hamnegaten 47
6401 MOLDE
Telefon 71 19 10 70
Mobil 92 60 69 28
romsdal@huseierne.no



ØSTFOLD NORD
Lars Erik Guttulsrød
Meglergaarden AS
Storgaten 8
1531 MOSS
Telefon 91 11 52 60
ostfold-n@huseierne.no



AUST-AGDER
Tom A. Sørensen
Bendikskleiv 14
4836 ARENDAL
Telefon 37 02 42 12
Mobil 91 13 49 38
aust-agder@huseierne.no



NORDMØRE
Eivind Sylthe
Nedre Enggt. 8
Boks 570, 6501 KRISTIANSUND
Telefon 71 56 63 66
Mobil 90 91 40 49
nordmore@huseierne.no



HEDMARK
Bjørn Engemobakken
Magasinet Østre Torg
Grønnegt. 40
Boks 462, 2304 HAMAR
Telefon 62 52 31 35
Mobil 95 08 31 04
hedmark@huseierne.no



VEST-AGDER
Espen Solum
Kongens gate 32,
inng. Festningsgaten
4614 KRISTIANSAND
Telefon 97 53 90 00
vest-agder@huseierne.no



SØR-TRØNDELAG
Inger Johanne Dehli
Dronningens gate 9
7011 TRONDHEIM
Telefon 73 99 09 00
Mobil 40 40 11 98
sor-trondelag@huseierne.no



OPPLAND SØR
Werner Forr Nystuen
Spinneriveien 7
2615 LILLEHAMMER
Telefon 61 25 79 00
oppland@huseierne.no



ROGALAND SØR
Erik Jarlsby
Haakon Vlls gt. 8
4005 STAVANGER
Telefon 51 53 99 57
Mobil 90 12 78 33
rogaland-s@huseierne.no



NORD-TRØNDELAG
Ingunn Kjeldstad
Kirkegata 12
Boks 72,
7601 LEVANGER
Telefon 74 01 99 90
Mobil 45 00 70 20
nord-trondelag@huseierne.no



OPPLAND NORD
Kåre B. Hansen
Storgata 2 H
2670 OTTA
Mobil 95 96 98 11
oppland-n@huseierne.no



ROGALAND NORD
Knut Magnus Haavik
Haraldsgate 94
Boks 490,
5501 HAUGESUND
Telefon 52 70 05 30
rogaland-n@huseierne.no



NORDLAND
Arnstein Antonsen
Storgata 23
Boks 721,
8001 BODØ
Mobil 92 80 62 84
nordland@huseierne.no



BUSKERUD SØR
Fred-Ivar Myrseth
Spikkestadveien 94
Postboks 62
3440 Røyken
Telefon 31 29 74 03
Mobil 91 78 52 72
buskerud-s@huseierne.no



HORDALAND
Monica Bryner
Fortunen 7
Boks 225
5804 BERGEN
Telefon 55 36 11 50
Mobil 91 19 66 49
hordaland@huseierne.no



TROMS
Dagfinn Strønstad
Grønnegata 80,
inng. Fr. Langs gate
Boks 90,
9251 TROMSØ
Mobil 95 01 77 11
troms@huseierne.no



BUSKERUD NORD
Øivind A. Tandberg
Stangsgate 7
3510 HØNEFOSS
Telefon 32 11 44 55
Mobil 90 14 89 88
buskerud-n@huseierne.no



SOGN OG FJORDANE
Jan Erik Mardal
Grandavegen 5
6823 SANDANE
Langebruvegen 19
6800 FØRDE
Telefon 57 88 44 00
Mobil 95 49 55 55
sognogfjordane@huseierne.no



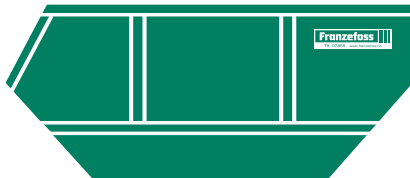
FINNMARK
Tor E. Farstad
Myrveien 11 D
Boks 1290,
9505 ALTA
Telefon 78 44 03 96
Mobil 91 17 51 60
finnmark@huseierne.no

løp & kjøp

fagfolk til tjeneste

CONTAINERE

Container? Ring 07855



Vi leverer container til deg når du trenger det. Raskt og rimelig.

www.franzeffoss.no

Igjen og igjen og igjen...

ANBUDESTJENESTER

Anbudstorget

Søker du håndverker?
Be om anbud på jobben!

www.anbudstorget.no

OPPVARMING

VARMESPREDER



SCAN RS er en stor vedovn med perfekt proporsjoner og design, som letter form i bygg sammenheng med f.eks. kjøkken. Et lett trykk på det elegante håndtaket gjør at det folder seg ut, og det blir enkelt å åpne det store døren.

Headline Pelsforum RS
Eneboliger 115, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000

Headline Pelsforum RS er en stor vedovn med perfekt proporsjoner og design, som letter form i bygg sammenheng med f.eks. kjøkken. Et lett trykk på det elegante håndtaket gjør at det folder seg ut, og det blir enkelt å åpne det store døren.



Ny modell

Økoviften Ecofan

- Sprer varmen fra ovnen bedre i rommet
- Mindre vedforbruk - Stille
- Lager sin egen strøm – perfekt hjemme og på hytta!
- Messing eller nikkel
- Lekker utførelse



www.ecofan.no
Tlf. 7899 0099
Faks 7899 0098
ellen@ecofan.no

BYGG- OG TØMRERMESTER/MALER – MURER – BLIKKENSLAGER

ANDREASSEN OG FJELD BYGG AS

- Nybygg • Tilbygg • Rehabilitering • Eneboliger
- 2-manns boliger • Rekkehus • Våtrom • Dører/vinduer
- Prosjekteringsarbeid • Byggetegninger • Beregninger
- Byggesøknader • Totalentreprise

63 80 01 18

www.af-bygg.no
BYGG TRYGT MED OSS!

BYGG – OG TØMRERMESTER BLIKK- OG TAKTJENESTER

Vi utfører det meste innen byggearbeid!

Nybygg, tilbygg, ombygninger, rehabilitering, badetrom, kjøkken, terrasse, bedekking, innsetting av dører og vinduer etc.

Abelson

www.abelsonbygg.no

T: 23 33 66 55 F: 23 33 66 54

B

Blikk AS

Tlf. 22 67 15 06

Sandstrømsvei 13 • 1184 Oslo

www.blikkenslagermester.no

NETTBUTIKK

VARMEPUMPER LUFT-VANN OG VANN-VANN

Løst kjøp - Gull-varmepumper 1,2 kW 30 liter vattinnhold med 3000 liter vannforbeholdning og Solarbatterier.

Priser 7,987 liter 45-28.000
Tilsku 300 - 300 liter 18.000
Pris 100000 liter 40.000

Alle priser er inkl. mva.

Wee Trading

Frankjøllet - 5562 Frankjøllet - Tlf. 982 16 100 - ram@wee.no - www.wee.no

BLIKK- OG TAKTJENESTER

Telefon: 22 67 02 94
Epost: citytak@online.no
www.citytakteking.no

ETABLERT 1951

City Takteking as

60 år med tak på topp
og blikk på by'n

ELEKTROINSTALLATØRER

02060

Handler det om elektriker,
trenger du bare ett nummer.

SIKRINGEN
-din elektriker

www.sikringen.no

RADONMÅLING - BEFARING - TILTAK

STOPP RADON.NO

Vår kompetanse kombinert med kvalitetsprodukter løser dine radonproblemer.
Du har utfordringene vi har løsningene!

• MÅLING • BEFARING • TILTAK

Tvetenveien 30, 0666 Oslo • Tlf 22 29 01 01
post@byggmesterkontoret.no • www.stoppradon.no

FUKTPROBLEMER

Tørr kjeller

Fuktproblemer i
kjeller, fritidsbolig,
båt m.fl. steder.
Avfuktere og
kompetansen fra
Byggmesterkontoret
fjerner fukt-
problemene.

GLASSARBEID

Glassmester
Bilglassmontering
Glasshyller
Dusjvegger
Glassdører

Oslo Glass & Vindu AS
Smalvollveien 63, 0667 Oslo
Tlf.: 22 08 17 80
www.osloglass.no

RADONMÅLINGER

**TEST HUSET
FOR RADON NÅ!**

Tlf.:
21 96 03 50
F: 21 96 03 55

radonlab

<http://radonlab.com/huseierne>

STIGER OG STILLASER

STILLASER

Schreppgrefelgt. 7, 0556 Oslo
Mobil 907 72 052
Fax. 23 12 23 91

Martin Jursberg
martin@stillaser.no
www.stillaser.no

☎ 23 12 23 95 ☎

MONTERING-SALG-UTLEIE

BYGGMESTERKONTORET AS

Tvetenveien 30, 0666 Oslo
Tlf.: 22 29 01 01
post@byggmesterkontoret.no
www.byggmesterkontoret.no

MURARBEID

Håkon Bjørnstad A/S
Maskinentreprenør

- Gravearbeid • Drenering
- Transport • Graving • Matjord

Samarbeider med murere og snekkere

Kontakt:
Håkon Bjørnstad
Mob: 90 17 12 90
Fax: 63 82 99 22
www.baakon-bjornstad.no

Oppdrag i hele Oslo og Akershus

RØRLEGGERTJENESTER

Vi utfører alt av rørleggerarbeid

JØRSTAD KTL AS
Vår kompetanse - din trygghet!

Raske rørleggere til riktige priser - med kunden i fokus

Jørstad KTL AS
tidligere Thomas Land AS

Uelands gt. 85, 0462 Oslo
Tlf. 23 37 96 40

www.joerstad.no

MALERTJENESTER

VILLAEIERE • BORETTSLAG • GÅRDEIERE

Andresen & Fær
MALERFIRMAET

**VI UTFØRER ALLE TYPER
MALINGSOPPDRA**

Kontakt oss for et gratis og uforpliktende pristilbud
www.maler.no

Servicetelefon: 907 71 728
Nordahl Bruns gate 12, 2004 LØRENSKOG

RØRLEGGERTJENESTER

VB - Huseiernes egen rørlegger!

Finn din nærmeste rørlegger på vb.no

Vanvettig kvalitet!

VB
Varme & Rad

SKORSTEINSARBEID

BRANNSIKKRING AV SKORSTEINER

OSLO: 22 95 08 00
KLØFTA: 63 98 20 40
www.pipe.no

Skorstinstetting-Schädler AS
Rambydalen, 2040 Kløfta



SNØMÅKING



Snømåking • Takmåking
Trefelling • Trepleie
Stubbefresing

99 57 55 98
www.stubbeteknikk.no

TEKNISK RÅDGIVNING

VI HJELPER DEG MED:

- Teknisk rådgivning av bolig
- Byggeledelse-byggekontroll
- Bistand ved kjøp og salg av bolig m.m



5% rabatt til
HL-medlemmer.
(Husk medlemsnr.)
Eiendomstaksering
- se egen annonse
under taksering.

Kontakt oss på tlf. 23 39 19 00

www.boliginstituttet.no

SLAMSUGING OG HØYTRYKKSSPYLING

SLAMSUGING/HØYTRYKKSSPYLING/SUPERSUGERE



Utleie av
avfalls-
container

Vi suger både vått og tørt!

- Stubblofleire, pukk, kalk etc.
- Fylling i storekk • Utgraving av kjellere
- Septic-, slam- og fettanker
- Utleie av minisugere for fjerning av stubbloft etc.
- Høytrykksspyling, rensing og tining av avløpsrør



Tlf. 415 44 600

Faks: 94 76 40 81

TERMOGRAFI

Tetthetskontroll og termografering av bolig



Termografi og Måleteknikk as

Oslo@termografi.no - tlf: 908 92 590

Gjovik@termografi.no - tlf: 995 59 636

Bergen@termografi.no - tlf: 924 21 606

www.termografi.no

Mer enn 30 års erfaring

SOPP OG SKADEDYR

Sopp, råte,
fukt, mugg
og insekter?

Nøytrale råd uten økonomisk
interesse | søndering



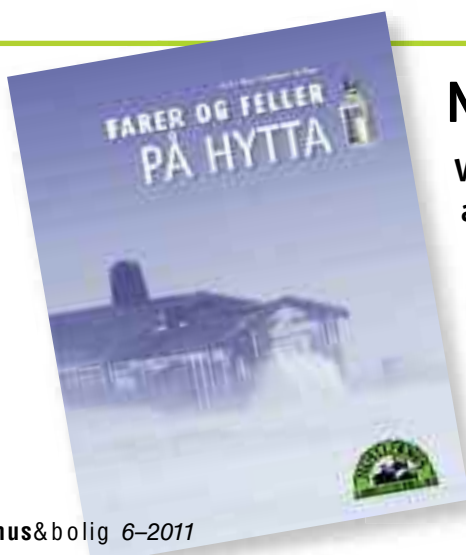
Tlf: 22 96 56 77
Fax: 22 46 55 52

Forskningsveien 3b
Pb 5 Blindern 0313 Oslo
post@mycoteam.no
www.mycoteam.no

Er du ennå ikke medlem og vil vite
litt mer om medlemsfordeler i
Huseiernes Landsforbund?



Send HL som SMS
til 2440, og vi ringer deg tilbake.



Nytt hefte: Farer og feller på hytta

Vannskader, mus, pipelekkasjer, tyver, nærgående sau og bitre arveoppgjør: Mye kan true hytteidyllen, men det nye heftet "Farer og feller på hytta" guider deg trygt frem til et lykkelig hytteliv.

Heftet koster 59 kroner for medlemmer i Huseiernes Landsforbund og kan bestilles via kupong bakerst i bladet, eller på huseiernes nettsider, www.huseierne.no. Heftet er en del av serien "Farer og feller". Tidligere utgivelser i serien har tatt for seg blant annet enøk-tiltak, utleie, ombygging, oppussing og påbygging, kjøp og salg av bolig, samt kjeller og bad. Alle heftene er fortsatt i salg og kan kjøpes fra Huseiernes Landsforbund. BRUK KUPONGEN PÅ SIDE 82.

Verv og få flotte pre

Verv ett eller flere medlemmer til Huseiernes Landsforbund og velg premier allerede fra første verving!

Jo flere medlemmer du verver desto flere poeng og større premier får du. Du kan når som helst bruke alle eller deler av poengene dine og ta ut de premiene du ønsker.

Nå 175 000 medlemmer!
Vi kjemper hus- og boligeiernes sak.



Her er noen av de lønnsomme medlemsfordelene



Gratis juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning

Som medlem får du gratis juridisk hjelp på telefon hver dag mellom kl. 09.00-16.00. Ring telefonnummer 22 47 75 07, legg igjen medlems- og telefonnummer, og du vil bli ringt opp av en av våre juridiske konsulenter.

I tillegg får du teknisk rådgivning ved å ringe 22 47 75 24 mandag til fredag kl. 08.30-16.00.

På www.huseierne.no får du detaljert informasjon om medlemsfordelene.



Rabatt på forsikringene dine

Som medlem får du:

- Innboforsikring til fast pris
- 10% rabatt på villa-, fritidsbolig- og hjemforsikring
- 10% rabatt på bil
- 10% rabatt på båtforsikring
- 5% rabatt på Europeiske Reiseforsikring
- 10% rabatt på forsikring av feriebolig i utlandet. I tillegg kan du få mellom 8% og 20% rabatt dersom du er if Pluss-kunde. Ring 02400.



Spesialtilbud på internett og telefoni Som HL-medlem for du opptil 40 % rabatt på våre tjenester:

- Internett (ADSL)
- Mobil bredbånd
- Bredbåndstelefon
- Fasttelefon
- Mobiltelefon
- Ventelo Familie
- Pakketilbud – internett & fasttelefon

Prioritert kundeservice 04600

Rabattene er beregnet ut i fra våre allerede lave standardpriser og vil variere iht. produktvalg. For mer informasjon og bestilling, ring tlf. 04600, eller se www.ventelo.no/spesialavtaler/huseierne/.



Medlemstilbud på boligalarm

HL-medlemmer får to ekstra røykdetektorer kostnadsfritt når man kjøper ny boligalarm fra Securitas Direct. Boligalarmen er av merket Verisure, som er et nyutviklet alarmsystem fullt av finesser og pent design. Alarmen er tilkoblet Securitas Directs alarmstasjon 24 timer i døgnet, slik at du alltid kan føle deg trygg.

For mer informasjon og bestilling se www.huseierne.no eller ring Securitas Direct på telefon 06010. Tilbudet gjelder kun ved nyinstallasjon.

NOREMA

Spar kr. 10 000,- ved kjøp av kjøkken! Medlemmer av HL får kr. 10 000,- ink. mva. i prisavslag på kjøp av kjøkken hos Norema.

Tilbudet gjelder ved forbrukerkjøp av kjøkken til en verdi av minimum kr. 40 000,- ink. mva. og ved alle Noremases egne butikker. Mer informasjon om betingelser og forhandleroversikt finner du på www.huseierne.no.



Innemiljøsjekken.

(Godkjent av Astma- og Allergiforbundet) Her sjekker vi luftkvalitet og inneløst hos deg. Du får råd og tips om eventuelle tiltak som bør gjøres. Medlemsrabatt 1000,-

Boligsjekken.

Vi sjekker allmenntilstanden inn- og utvendig på boligen din og gir deg en rapport. I tillegg gir vi deg gode råd dersom noe bør gjøres. Medlemsrabatt 600,-

Bolig- og innemiljøsjekken utføres av våre kvalifiserte boliginnspektører. For mer informasjon ring 815 48 250 eller gå inn på www.anticimex.no



Rabatt på rørleggetjenester

Som medlem i HL får du:

- 500 kr i rabatt på VB-vannsjekken
 - 10% rabatt på ordinær timepris
 - 15% rabatt på varer og materiell
 - Inntil 10 km fri transport tur/retur
- Rabatten gjelder ikke tilbudsvarer og fastpriser/anbud.

Medlemsnummer må oppgis ved bestilling. Finn nærmeste Varme & Bad rørleggerbedrift på www.vb.no eller telefon 51 95 11 00.



Rabatt på el-utstyr

- Du får 500 kroner i rabatt på Sikringens el-sjekk av din bolig.
- 10% rabatt på elentreprenørens ordinære timepris
- 20% rabatt på produkter/el-utstyr ved utførelse av installasjonsarbeid.

Arbeid som utføres etter fast pris gir ikke rabatt. Tlf. 0 20 60 eller se www.sikringen.com

mier

Gå inn på www.huseierne.no
for å se vårt store utvalg av premier.



Kutt strømutfgifter

Som HL-medlem får du:
•TOPP 5-GARANTI på strømprisen, eller
•SPOTPRIS med kun 25 kr/mnd påslag

Les mer og bestill på huseierne.no
Eller tlf 810 33 700



Gratis råd
som sikrer bruk av Byggebransjens våtroms-norm (BVN).

FFV gir gratis veiledning om valg av FFV-sertifiserte våtroms-bedrifter til nybygging og rehabilitering av bad og våtrom.

For nyttig informasjon over dine nærmeste Godkjente våtroms-bedrifter besøk www.ffv.no eller send e-post til post@ffv.no



Hussopp? Råte? Mugg? Inneklimaproblemer?

Biologisk fagkompetanse uten økonomisk interesse av sanering. Mycoteam gir gratis rådgivning til medlemmer av HL. 10% rabatt på inspeksjoner og analyser. Kontakt oss på Huseierne@Mycoteam.no, telefon 22 96 56 38 eller besøk www.mycoteam.no.



Rabatt på varmepumper og luftrensere

Forhandlere over hele landet.
•12% rabatt ved kjøp av Daikin luft-til-luft varmepumpe eller luftrensere.
•5% rabatt ved kjøp av Altherma luft-til-vann varmepumpe fra Daikin.

For mer informasjon og forhandlere:
www.daikin.no

Rabattene gjelder ikke for installasjon.



Alle HL medlemmer med forsikring i et av NHF samarbeidende skadeforsikringsselskap får kr 1500,- fratrukket ordinær egenandel ved skade.

Norsk Hussopp Forsikring
tlf. 22 28 31 50, e-post: polise@hussoppen.no
www.hussoppen.no

Flere fordeler



Rabatt på radonmålinger

•20% rabatt på sporfilm
•10% rabatt på inspeksjon

Tlf. 21 96 03 50 eller
<http://radonlab.com/huseierne>
Gratis råd og veiledning tlf. 926 60 960
tirsdag og fredag mellom 13.00 - 15.00
eller e-post: huseierne@radonlab.no



Eiendoms-kreditt

Spar inntil kr 1.830,- første året på boliglånet ditt

Har du boliglån hos oss gir vi deg gratis medlemskap i HL. I tillegg til å betale den årlige kontingenten sløyfer vi etablerings-gebyret, kr 1.200,- og termingebyrene på kr 200,- pr. år.

Med gratis HL-medlemskap gir vi deg også tilgang til alle andre HL-fordeler.

Ring 55 33 27 00 eller se www.eiendoms-kreditt.no for mer informasjon.



Som medlem av HL får du:

•10% rabatt på verditaksring av boliger
•10% rabatt på Boligsalgsrapport
•10% rabatt på tilstandsrapport av boliger
•10% rabatt på tomtetakst hos utvalgte medlemmer i Norges TakseringsForbund
Mer informasjon finner du på www.huseierne.no eller ring HLs sentralbord.



Billigere fyringsolje og parafin.

HL-rabatt på parafin og fyringsolje:
•25 øre/liter som fratrekkes ved kjøpet.
Ring 800 SHELL (800 74355).
Alle bonuser/rabatter er inkl.mva.



Hus&Bolig-magasinet gratis

Som medlem får du tilsendt vårt eget magasin, Hus&Bolig, 6 ganger pr. år.

HL-BUTIKKEN

Ny nettbutikk med stort utvalg av kjente kvalitetsmerkevarer. Gode medlemsrabatter! Se mer på www.hlbutikk.no

Kutt fyringsutgiftene med varmepumpe

Med vannbåren varme kan en varmepumpe fra CTC redusere fyringsutgiftene dine merkbart. Luft/vann varmepumper henter ut varmen fra uteluft. Væske/vann varmepumper henter den fra fjell, jord og vann. Varmepumper stjeler effektivt varme fra naturen rundt deg. Fullt lovlig!



Bestill GRATIS
Informasjonspakke på
www.lovaastjole.no



EcoHeat
Væske/Vann
5,7-12 KW



EcoAir
Luft/Vann
5,7-25 KW

Det er faktisk lov å stjele varme fra naturen



Enertech Group